

بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية مصر العربية

رئاسة الجمهورية

الوقائع المصرية

ملحق للجريدة الرسمية

الثمن ٢,٥ جنيه

العدد ٨٢
تابع (أ)

الصادر فى يوم الأربعاء ١٢ ربيع الآخر سنة ١٤٣٠
الموافق (٨ أبريل سنة ٢٠٠٩)

السنة
١٨٢هـ

وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ؛

قـــرر :

(المـادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون البناء المرفقة بهذا القرار .

(المـادة الثانية)

تسرى أحكام الفصل الأول (تنظيم اتحاد الشاغلين) من البـاب الرابع من القانون على كافة المشروعات التى تنشئها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

(المـادة الثالثة)

يلغى كل حكم يخالف أحكام اللائحة المرفقة .

(المـادة الرابعة)

القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر فى ٢٠٠٩/٤/٦

وزير الإسكان

والمرافق والتنمية العمرانية

أحمـد المغـربى

اللائحة التنفيذية لقانون البناء

الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

باب تمهيدى

التعريفات

فى تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعانى الموضحة قرين كل منها :

القانون :

قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

المجلس :

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الصادر بتشكيله القرار الجمهورى رقم ٢٩٨ لسنة ٢٠٠٨

الهيئة :

الهيئة العامة للتخطيط العمرانى الصادر بإنشائها قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٩٣ لسنة ١٩٧٣

الكتلة العمرانية :

المساحة المبنية فى المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة وما يتخلل هذه المساحة من أرض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية كما تشمل التقاسيم التى تم اعتمادها .

المجاورة السكنية :

مجموعة متكاملة من المساكن بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية على أساس خدمتها بمدرسة تعليم أساسى وأن توفر لسكانها الوصول إلى الخدمات العامة بها دون مشقة .

الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية :

إجمالى عدد السكان منسوبا إلى مساحة الكتلة العمرانية للمدينة أو القرية بعد خصم مساحات الجبانات والأراضى الزراعية والصحراوية والمسطحات المائية ومساحات الأراضى ذات الصفة الإقليمية والقومية .

الكثافة السكنية الصافية :

نواتج قسمة عدد الوحدات السكنية مقسوما على إجمالى مساحة قطع الأراضى السكنية بعد استبعاد مساحة الطرق والمناطق العامة .

معدل التزاحم :

إجمالى عدد أفراد الأسرة المقيمين بالغرفة الواحدة ويحسب كمتوسط لكل منطقة بالمدينة أو القرية .

البلوك :

قطعة من الأرض محاطة من جميع جوانبها بشوارع أو طرق أو حدائق أو مجارى مائية .

قطعة الأرض :

جزء من البلوك أو أى مساحة من الأرض معدة كوحدة للتصرف فى ملكيتها أو القيام بأعمال التنمية العمرانية عليها .

مساحة قطعة الأرض :

المساحة الإجمالية الأفقية مقاسة من حدود قطعة الأرض بخلاف الممرات المؤدية إلى عقارات أخرى .

نسبة إشغال الأرض (النسبة البنائية) :

النسبة المئوية لمساحة مبانى الطابق الأرضى من مساحة قطعة الأرض .



الكثافة البنائية (معامل استغلال الأرض) :

وتمثل كحد أقصى بنسبة إجمالى المساحات المبنية بكافة أدوار المبنى إلى إجمالى مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى .

الاشتراطات التخطيطية والبنائية :

هى الاشتراطات الواردة بالمخطط التفصيلى وفقًا للمخطط الاستراتيجى العام .

المقسم :

أى شخص طبيعى أو اعتبارى يقوم بتقسيم الأرض .

مخطط تقسيم الأراضى :

خريطة مبين عليها تفاصيل ومقاسات تقسيم مساحة من الأرض إلى قطع أراضى غير قابلة للتجزئة طبقًا للاستعمال المحدد لكل قطعة .

مشروع التقسيم :

خريطة الأرض المقسمة معدة بالشكل النهائى الصالح للتعامل والتسجيل مرفقة بها المستندات اللازمة ومبينة عليها المقاسات والتعاريف وبيانات الطرق والميادين والمنتزهات العامة وغير العامة من المساحات المفتوحة وكذلك البلوكات والقطع وغير ذلك من المقاسات والبيانات المتعلقة بالأرض .

قائمة الشروط الخاصة :

مجموعة من الشروط والالتزامات المتعلقة بعقود بيع قطع أراضى التقسيم ، وتشكل التزامات وحقوقا بين المشترين بعضهم البعض وبينهم وبين المقسم .

استعمال الأرض :

الغرض الذى تخطط أو ترتب أو تعد له أرض أو منشأة أو يجرى لأجله إشغالها أو الاحتفاظ بها أو النشاط المسموح بممارسته عليها وفقًا للاستعمالات المسموح بها .

منطقة سكنية (تصميم حضرى) :

مشروع سكنى يحتوى بداخله على خدمات طبقًا لمتطلبات واحتياجات السكان على أن يعتمد فى الخدمات الأخرى على الخدمات المحيطة بالمشروع .

مناطق الامتداد :

الأراضى المضافة للكتلة العمرانية القائمة بالمدينة أو القرية لاستيعاب الزيادة السكانية ويسمح فيها بالاستعمالات المختلفة طبقًا للاشتراطات التخطيطية للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية والمخطط التفصيلى .

البنية الأساسية العامة :

التجهيزات والخدمات والمنشآت وملحقاتها الضرورية التى تفى بالاحتياجات العامة مثل نظم حركة المشاة والسيارات وشبكة صرف مياه الأمطار وشبكات التغذية بالمياه وتوزيعها والصرف ومعالجته ومنشآت معالجة والتخلص من المخلفات الصلبة والسائلة وشبكات ومنشآت الطاقة والاتصالات وما إلى ذلك من مختلف الاحتياجات .

الخدمات العامة :

الخدمات اليومية أو الشهرية أو الموسمية التى يحتاجها المواطن والواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى مثل الخدمات التعليمية ، الصحية ، الاجتماعية ، الدينية ، التجارية ، الثقافية ، الإدارية ، الترفيهية وما إلى ذلك من قبيله .

المنطقة الترفيهية :

مساحة من الأرض أو الماء يتم تخصيصها أو تحديدها أو حجزها للاستعمالات الترفيهية العامة أو الخاصة ، وقد تشتمل على مبانى وخدمات .

المناطق التجارية :

الأراضى أو الأماكن التى يتم تحديدها وتخصيصها للأنشطة التجارية .

جهاز تنمية التجارة الداخلية :

المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٠٨

الطريق العام :

الحيز أو الفضاء المخصص للمنفعة العامة والمعد للمرور العام .

الطريق الخاص :

الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة لشخص أو لعدد من الأشخاص للوصول إلى مبانيهم ويكون أحد هذه المبانى على الأقل لا يتصل بالطريق العام .

طريق ذو نهاية مغلقة (الشوارع غير النافذة) :

طريق له مخرج واحد مع فراغ كافٍ وملائم للدوران بالسيارات للخلف بأمان بالنسبة للمرور الآلى .

الجهاز :

الجهاز القومى للتنسيق الحضارى المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم (٣٧) لسنة ٢٠٠١

مجلس الإدارة :

مجلس إدارة الجهاز القومى للتنسيق الحضارى :

المنطقة المتجانسة :

المنطقة التى نشأت فى فترات أو مراحل زمنية متقاربة ، وذات نسيج عمرانى ناتج تراكميًا عبر الزمن ، أو وفقًا لفكر تخطيطى سائد فى مرحلة تاريخية محددة ، أو منطقة تتميز مبانيها بطابع معمارى موحد ، أو ذات طابع عمرانى متميز .

القيمة الحضارية :

الشكل العمرانى الذى يعتبره المجتمع صفة معبرة عن البعد الثقافى فى زمنٍ ما .

الطابع العام :

صفات المنطقة العمرانية المدركة عن طريق الحواس ، التى فى الذهن وتميزها عن غيرها .

النماذج الرائدة :

مشروعات يقوم بتنفيذها الجهاز على نفقته أو نفقة الغير أو بمشاركته المالية فى مكان معين لتطبيق أسس ومعايير التنسيق الحضارى ، ولكى يكون مشروعًا يحتذى .

العناصر الإعلانية :

كل منتج بصرى على هيئة منشأ أو عنصر تصميمى ويحمل رسالة لها مردود تجارى بغرض الربح .

اللافتة الإعلامية :

كل منتج بصرى يحمل رسالة إخبارية أو دعائية أو معلوماتية ولا يستهدف الربح التجارى .

اللافتة الإرشادية :

كل منتج بصرى يحمل رسالة توجيهية لمستعملى الطرق أو الفراغات العامة .

عناصر التنسيق الحضارى :

العناصر المستخدمة فى جميع مجالات عمل التنسيق الحضارى كالأرصفة والإعلانات ، واللافتات الإعلامية والإرشادية ، والمسطحات الخضراء ، والأشجار ، وأحواض الزهور ، وواجهات المبانى، والأعمال الفنية فى الفراغات العمرانية كالتماثيل والجداريات والنوافير، وعناصر الإضاءة والإنارة الخارجية ، وعناصر تأثيث الفراغات العمرانية مثل المقاعد وكبائن التليفونات والمرافق ، ومحطات المواصلات العامة والخاصة وصناديق القمامة وغيرها .

أسس ومعايير التنسيق الحضارى :

القواعد الفنية الواجب مراعاتها فى مجالات عمل التنسيق الحضارى والتى يصدرها الجهاز فى شكل أدلة ، كأدلة الطرق والأرصفة ، ومراكز المدن ، ومداخل المدن ، والأسس البيئية ، والإعلانات واللافتات الإرشادية ، والمبانى والمناطق التراثية والمناطق والمسطحات الخضراء .

اشتراطات التنسيق الحضارى :

الضوابط الخاصة بالتنسيق الحضارى الملزمة عند إصدار تراخيص البناء .

أعمال الفن العام :

الأعمال الفنية التى توضع فى الفراغات العامة بالشوارع ومسارات المشاة والميادين والحدائق العامة ، وذلك مثل التماثيل والرسوم والصور والجداريات والنوافير وأعمال الحفر البارز أو الغائر ، والتشكيلات الفنية بخامات مختلفة .

أصول الرسومات :

نسخ الرسوم الموقع عليها من المهندس المصمم والمعتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

حد الطريق :

الخط الذى يحدد عرض الطريق عامًا كان أو خاصًا .

خط التنظيم :

الخط المعتمد الذى يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة وبين المنافع العامة ، وقد يكون على حد الملكية أو داخلاً أو خارجًا عنه .

زوائد التنظيم :

المساحة الزائدة المحصورة بين خط التنظيم وحد الملكية والناتجة عن وجود خط تنظيم خارج حدود الملكية .

ضوائع التنظيم :

المساحة الواقعة بين خط التنظيم وحد الملكية والناتجة عن وجود خط تنظيم داخل حدود الملكية الخاصة ويلزم ضمها للمنفعة العامة .

محور الطريق :

مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق .

خط البناء :

الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفًا لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة .

ارتفاع المبنى :

ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور الأخير مقاسًا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى ، ولا يدخل فى حساب الارتفاع المقرر قانونا ارتفاع الدراوى وغرف الخدمات بالسطح .

الارتفاع الكلى للمبنى :

ارتفاع أعلى نقطة فى المبنى مقاسًا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبنى .

الارتداد الأمامى :

المسافة التى يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية .

الارتداد الجانبى :

المسافة التى يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية .

الارتداد الخلفى :

المسافة التى يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية .

الوحدة السكنية :

المكان الذى يوفر للإنسان الإقامة واحتياجات الحياة اليومية الأساسية وتشتمل على حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة على الأقل .

الغرفة السكنية :

الغرفة التى تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات وطرقات التوزيع ، وتعتبر الصالة الرئيسية والتى تستخدم كصالة معيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكن .

مرافق البناء :

مساحة غير مهيأة للمعيشة أو الإقامة مثل المطبخ ودورات المياه وصالات وطرقات التوزيع ، والأماكن المخصصة للغسيل أو التخزين .

مرافق الخدمات بالسطح :

المرافق التى تخدم المبنى كحيز المصاعد أو آبار السلالم أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزى وما إلى ذلك .

دورة المياه :

المكان الذى يحتوى على مرحاض وحوض لغسيل الأيدى .

الحمام :

المكان الذى يحتوى على حوض لغسيل الأيدى ومرحاض ووعاء للاستحمام (حوض حمام أو حوض قدم) .

المطبخ :

المكان المخصص لإعداد وطهى الطعام وبه حوض للغسيل .

الفناء :

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى ويخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

الفناء الخارجى :

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى وأحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

الفناء الداخلى :

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها .

الفناء المشترك :

فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية .

الفناء الخدمى :

فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق المبنى ، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ .

الفناء السكنى :

فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبنى ، مثل الغرف وصالات المعيشة .

منور الجيب :

فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجى والفناء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر اتصالها مباشرةً بالفناء أو الطريق .

الشرفة المكشوفة (البلكون) :

بروز لأرضية أى دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قامة الشخص بحيث يسمح بالإطلال على الفضاء الخارجى .

البرج :

بروز لأرضية أى دور علوى مسقوف محاط بحوائط بكامل ارتفاع الدور .

دروة السطح :

السور العلوى الذى يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبنى .

السور :

السياج المحدد لحدود قطعة أرض ، وتكون مادة إنشائه من المبانى أو الخرسانة أو أية مادة إنشائية أخرى .

التشطيبات الخارجية :

تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات المختلفة ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش والدهانات .

الكورنيش :

أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط الخارجى .

بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والبنائية :

بيان تصدره الجهة الإدارية المختصة لتحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع وتحديد نوعية الاستخدام .

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص :

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسى المصمم وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتفيد بأن جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال الترخيص صالحةً للترخيص ومطابقةً لأحكام القانون وهذه اللائحة .

شهادة صلاحية المبنى للإشغال :

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ المبنى تم طبقًا للترخيص وطبقًا للكودات المنظمة والأصول الفنية ، ولأحكام القانون وهذه اللائحة .

المبنى السكنى :

المبنى الذى يقتصر على الاستعمال السكنى ويتكون من طابق أو أكثر ويضم وحدة سكنية أو أكثر وله مدخل مستقل . ويمكن أن يضم إشغالاً تجاريًا أو إداريًا بالدور الأرضى والأول وقد يكون المبنى مستقلاً أو متصلاً بمبانٍ سكنية أخرى .

المجموعة السكنية :

مجموعة من المبانى السكنية يجمعها موقع واحد ولها مداخل ومخارج محددة .

المجمع السكنى :

مبنى يحتوى على مجموعة من الوحدات السكنية يحتوى على أكثر من مدخل ومخرج .

الأجزاء المشتركة :

أجزاء المبنى المعدة لمنفعة العقار أو العقارات المجاورة والتى لا يجوز التصرف فيها أو البناء عليها مثل المناور ، المدخل ، السلالم ، الطرقات ، مناطق الردود .

الجهة الإدارية :

الجهة الإدارية المختصة أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو هيئة التنمية السياحية بالنسبة للمناطق السياحية أو هيئة التنمية الصناعية بالنسبة للمناطق الصناعية، بحسب الأحوال .

الإدارة المختصة :

الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين بالجهة الإدارية .

أعمال الصيانة :

إجراء الأعمال التى من شأنها المحافظة على بعض أو جميع أجزاء المبنى بحالتها الأصلية أو بكفاءة مناسبة وتنقسم إلى نوعين : الصيانة الدورية والصيانة الطارئة .

الصيانة الدورية :

عمل فحص دورى للمبنى كل فترة زمنية لكشف العيوب وإصلاحها .

الصيانة الطارئة :

صيانة وإصلاح العيوب التى تحدث فجأة والتى قد تؤثر على سلامة المبنى .

أعمال التدعيم والترميم :

إصلاح العيوب التى تظهر فى المبنى بغرض المحافظة على سلامته أو زيادة كفاءته وتنقسم إلى قسمين : أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية وأعمال الترميم لباقى عناصر المبنى .

أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية :

إصلاح العيوب التى تظهر فى العناصر الإنشائية الحاملة للمبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة لها .

أعمال الترميم لباقى عناصر المبنى :

إصلاح العيوب التى تظهر فى باقى عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة الخارجية .

أعمال الهدم الجزئى :

إزالة أجزاء من المبنى بغرض الحفاظ على بقية المبنى أو خوفًا من سقوط هذه الأجزاء بما يعرض الأرواح والأموال للخطر .

أعمال الهدم الكلى :

إزالة جميع أجزاء المبنى .

الباب الأول

التخطيط العمرانى

(الفصل الأول)

المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

مادة ١ - تقوم الجهات ذات الصلة بالتخطيط والتنمية العمرانية بوضع مرئياتها تجاه الأهداف والسياسات المتعلقة بالخطط المستقبلية وترسل إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد الدراسات اللازمة حولها ورفع تقرير بنتائجها إلى المجلس لإقرارها .

مادة ٢ - يخاطب المجلس جميع جهات الدولة لتحديد الاشتراطات الخاصة بإصدار التراخيص بكل جهة ، على أن ترسل هذه الجهات ما تراه من اشتراطات إلى الأمانة الفنية للمجلس لإعداد تقرير بشأنها ورفعها للمجلس ، وفى حالة الموافقة عليها تعتبر هذه الاشتراطات واحدة من الشروط الواجب توافرها لإصدار التراخيص .

ويصدر المجلس كتابًا يتضمن كافة تلك الاشتراطات ويتم توزيعه على الوزارات والمحافظات والجهات المعنية للالتزام به دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات من الجهات المختصة عند إصدار الترخيص .

كما يتولى المجلس اعتماد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بكل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية داخل نطاق اختصاصها وبعد التنسيق مع الوزير المختص .

مادة ٣ - يعتمد المجلس ، بناءً على اقتراح الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ، الضوابط والمعايير التى تتبع فى تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل ، كما يعتمد المجلس تلك المناطق بناءً على

عرض الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ، وإذا تبين وجود مناطق متميزة عند إعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية ، وفقًا للضوابط والمعايير التى أقرها المجلس بعد إعداد المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى ، يتم إخطار الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ليقوم بالدراسة وعرض تحديد المنطقة على المجلس لإقرارها .

مادة ٤ - عند اقتراح أية جهة مشروع قانون يتعلق بالتنمية العمرانية يتم عرضه على المجلس لإبداء رأيه فيه ، وللمجلس مراجعة التشريعات ذات الصلة واقتراح تعديلها .

مادة ٥ - يتولى المجلس تقويم نتائج تنفيذ المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية بناءً على التقرير السنوى الذى تعده الهيئة العامة للتخطيط العمرانى والذى يتضمن ما تم تنفيذه من البرامج والمشروعات المقترحة فى المخططات الاستراتيجية القومية والإقليمية والتى أدرجت فى الخطط الخمسية للدولة ، وتقويم دور الجهات المعنية بالإدارة والتنفيذ وتحديد أهم الإنجازات والعقبات العملية أو المالية التى تواجه عملية التنفيذ .

ويعهد المجلس إلى الوزارات والجهات المعنية بمتابعة التنفيذ .

مادة ٦ - يتولى المجلس ، بناءً على عرض المحافظ المختص ، إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة ، حسب مخرجات المخطط الاستراتيجى العام أو المخطط التفصيلى للمدينة أو القرية . على أن يشمل عرض المحافظ الجوانب الفنية والتكلفة المالية لإعادة التخطيط وموضحًا على الأخص ما يلى :

تكاليف نزع الملكية .

التعويضات .

اقتراحات توفير البديل للمواطنين لحين الانتهاء من إعادة تخطيط المنطقة .

المخططات التفصيلية لتلك المناطق .

برامج وأولويات التنفيذ .

اقتراح آليات التنفيذ ومصادر التمويل .

وذلك لاتخاذ ما يلزم نحو قرار تحديد تلك المناطق كمناطق لإعادة التخطيط وفى حالة الموافقة يتم اعتماد مخططاتها وبرامج وأولويات التنفيذ .

مادة ٧ – فى حالة طلب إقامة مشروع للتنمية العمرانية الجديدة خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية داخل المخططات الاستراتيجية المعدة على مستوى المحافظة ، تقوم الجهة الطالبة بإعداد الدراسات اللازمة حول المشروع ، على أن يوضح بها على الأخص ما يلى :

جدوى المشروع الفنية والاقتصادية والاجتماعية .

التكلفة المالية اللازمة .

آليات التنفيذ والبرامج الزمنية .

مصادر التمويل .

ويتم عرض المشروع والدراسات التى تم إعدادها بشأنه على الأمانة الفنية للمجلس لدراستها بالتنسيق مع وزارة الدفاع والمركز الوطنى لاستخدامات أراضى الدولة وإعداد تقرير بشأنها لعرضه على المجلس ، وفى حالة موافقة المجلس على المشروع يتم رفع الأمر إلى رئيس الجمهورية لإصدار القرارات اللازمة .

كما تقوم الأمانة الفنية للمجلس بإجراء الدراسات النوعية المتخصصة اللازمة ويكون للمجلس تشكيل لجان نوعية متخصصة لإبداء الرأى فى الموضوعات التى تعرض عليه .

(الفصل الثانى)

التخطيط والتنمية العمرانية

مادة ٨ – يقوم المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة بالإشراف على الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المنشأة بقرار من المحافظ المختص ، وعلى الأخص ما يلى :

الدعم الفنى للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم .

متابعة إعداد وتنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة لمدن وقرى المحافظة .

إعداد كراسة الشروط المرجعية لأعمال المخطط التفصيلى للمدينة والقرية .

إبداء الرأى الفنى فى المخطط التفصيلى .

(الفصل الثالث)

المخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية

مادة ٩ – تهدف عملية التخطيط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية إلى تحديد الملامح الأساسية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية ، والتعامل مع كل المقومات والعناصر الطبيعية الواقعة فى حدودها .

مادة ١٠ – تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد تقرير يرفع إلى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية بنتائج احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلى واقتراحاتها للمشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها وذلك بمشاركة الجهة الإدارية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى ، بعد اعتمادها من رئيس المدينة أو القرية وذلك وفقًا لدلائل أعمال المخططات الاستراتيجية للمدن والقرى .

مادة ١١ - يقوم المركز الإقليمى بدراسة التقارير الواردة إليه من الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ويقوم بإعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية بواسطة الخبراء والاستشاريين والجهات الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وذلك وفقًا لأحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ وتعتبر هذه التقارير جزءاً من كراسة الشروط ومستندات التعاقد .

مادة ١٢ - عند إعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية يجب أن يراعى فيه على الأقل القواعد الأساسية الآتية :

أن يكون وفقًا لدليل الأعمال الخاص بإعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

الضوابط وأسس التعامل مع المناطق ذات القيمة المتميزة الصادر بها قرار من المجلس .

ما ورد بتقرير الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية .

مادة ١٣ - يتكون مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية من خرائط وتقارير طبقًا لما ورد بدلائل الأعمال الصادرة عن الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ويراعى فى إعدادها على الأخص الخطوات التالية :

١ - الإعداد :

تقوم الهيئة بمخاطبة المحافظ المختص لتيسير مهمة المتعاقد معه المكلف من قبل الهيئة لإمداده بكل البيانات السكانية والاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والبيئية والبنية الأساسية المتاحة ، بالإضافة إلى خرائط التطور العمرانى للمدينة أو القرية ، الحيز العمرانى المعتمد ، كردون المدينة أو القرية وغير ذلك من الخرائط الأساسية .

ويعد المتعاقد معه برنامجًا زمنيًا لإعداد المخطط على أن تخطر به المركز الإقليمى والإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية ومجلس المدينة أو القرية المراد إعداد التخطيط لها وذلك بالطرق المنصوص عليها فى كراسة الشروط ، على أن يرتبط البرنامج الزمنى بالمدة الزمنية للتعاقد والمراحل الزمنية لإعداد المخطط الاستراتيجى العام .

٢ - تحديد الوضع الراهن :

يتم إعداد دراسات الوضع الراهن وفقًا لما يلى :

الدراسات العمرانية وتشمل الدراسات الخاصة بالتطور التاريخى واستعمالات الأراضى بما فى ذلك تحديد العقارات ذات القيمة المتميزة والتى تم حصرها بمعرفة لجان حصر العقارات طبقًا لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ فى شأن تنظيم هدم المبانى والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى ، واستعمالات المبانى وحالتها وتوزيع الخدمات وتوزيع المؤسسات والأنشطة الاقتصادية وفقًا للنوع والارتفاعات وتقسيم المناطق طبقًا للكثافات السكانية وملكيات الأراضى الفضاء المتاحة للتنمية سواء الامتداد أو بالمناطق داخل المدينة ، وتحديد المناطق غير المخططة ودراسة المدينة أو القرية وعلاقتها ودورها الإقليمى بما يحيط بها من مدن وقرى .

الدراسات الاقتصادية وتشمل جوانب الاقتصاد المحلى المختلفة ومنها دراسة الموارد الطبيعية والإمكانات الإنمائية بها وتداول الخامات والموارد المختلفة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية الرسمية وغير الرسمية ، وتقديرات فرص العمل والمؤسسات ومتوسطات الدخول والإنفاق ، بالإضافة إلى رصد جميع القضايا الاقتصادية بالمدينة أو القرية .

دراسات البنية الأساسية وتشمل دراسة شبكات الطرق والكهرباء والتغذية بمياه الشرب والصرف الصحى وغيرها من المرافق والبنية الأساسية .

الدراسات الاجتماعية وتشمل دراسات الخدمات الاجتماعية والدراسات السكانية ومنها تطور نمو السكان وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب الاجتماعى والاقتصادى لسكان المدينة أو القرية والخدمات الاجتماعية القائمة والمستهدفة فى التعليم والصحة والشباب والرياضة والأمومة والطفولة والدينية والاجتماعية والبريد والاتصالات والخدمات الأمنية .

تحديد أوجه القصور ومجالات التميز والبرامج الحالية والمشروعات الجارية فى المجالات التنموية المختلفة ويتم تحديد المشروعات والمبادرات المحلية الرائدة المطلوب استمرارها وتعزيزها فى المستقبل .

ويلزم أن تتناول دراسات الوضع الراهن المشار إليها تأثيرها على الجوانب الآتية :

(أ) حماية البيئة العمرانية وما تتضمنه من جوانب مختلفة وتحديد الأثر البيئى لهذه القطاعات على السكان .

(ب) المرأة والفقراء والمهمشين وتحديد احتياجاتهم من الإسكان والمرافق والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية .

(جـ) الاقتراحات الخاصة بتطوير مشاركة المجتمع المدنى والإدارة المحلية وتحديد دور كل من المجلس الشعبى المحلى ومجلس المدينة أو القرية والمجتمع المدنى فى هذه الاقتراحات .

٣ - صياغة الرؤية المستقبلية :

يشمل التقرير صياغة رؤية مستقبلية للمدينة أو القرية على المدى الزمنى للمخطط عمرانيًا واجتماعيًا واقتصاديًا وبنية أساسية وبيئيًا ، وتحديد الأهداف والاستراتيجيات والبرامج والمشروعات ذات الأولوية التى تحقق هذه الرؤية آخذًا فى الاعتبار التقرير المقدم من الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية .

٤ - مشروع المخطط الاستراتيجى العام :

تتبع كافة الخطوات المبينة بدليل إعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية المعد من الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، ويعتبر من أهم مخرجاته على الأقل ما يلى :

(أ) وضع المخطط الاستراتيجى على المدى القصير والمتوسط ، والبعيد (سنة الهدف) للجوانب التنموية المختلفة للمدينة أو القرية وموضحًا على خرائط المخطط والحيز العمرانى مناطق الاستعمالات الآتية :

المناطق السكنية .

المناطق الأثرية .

المناطق ذات القيمة المتميزة .

مناطق وسط المدينة .

المناطق السياحية .

المناطق الصناعية .

المناطق الحرفية .

المناطق التجارية .

مناطق إعادة التخطيط .

المناطق غير المخططة .

مناطق الامتداد .

غير ذلك من المناطق التى يرى القائم على إعداد المخطط تحديدها .

على أن يتم عرض اقتراح المناطق السياحية والصناعية والتجارية على الجهة الإدارية المختصة بالنشاط لأخذ رأيها فى إقامة المشروعات التى تتلائم مع طبيعة المدينة أو القرية .

وعلى أن يشتمل المخطط على آليات وبرامج التنفيذ ومصادر تمويل المشروعات ذات الأولوية الواقعة بإحدى هذه المناطق .

(ب) وضع الحيز العمرانى للمدينة أو القرية حتى سنة الهدف .

(جـ) وضع مخطط استعمالات الأراضى لجميع الاستعمالات الحالية والمستقبلية حتى سنة الهدف موضحًا الاستعمالات المسموح بها .

(د) الاشتراطات التخطيطية والبنائية التى تحدد أهم السمات العمرانية للمناطق ومنها على الأخص توضيح الكثافة السكانية الإجمالية للمدينة أو القرية ، على أن يراعى فى تحديد الكثافة السكانية ما يلى :

المدن والقرى المحاطة بالأراضى الزراعية أو المحددات الطبيعية .

المدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة التى تنشأ فى الأراضى الصحراوية .

المدن والقرى ذات الطبيعة الخاصة مثل الواقعة بالمحافظات الحدودية أو المتاخمة لمنشآت أو مرافق عسكرية .

(هـ) تحديد الكثافة البنائية وعلاقتها بالكثافة السكانية ، الارتفاعات ، وغير ذلك من الاشتراطات البنائية التى يرى القائم على أعمال التخطيط ضرورة ارتباطها بالاشتراطات التخطيطية للمدينة أو القرية .

أما بالنسبة للعزب والكفور والنجوع التابعة للوحدات المحلية فتقتصر مكونات المخطط الاستراتيجى لها على ما يلى :

تحديد الحيز العمرانى حتى سنة الهدف مبينًا مواقع الامتداد العمرانى المستقبلى ومناطق الخدمات الأساسية إن وجدت .

تحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية لها وفقًا لما يرد بالمخطط الاستراتيجى العام للقرى التابعة لها هذه العزب أو النجوع أو الكفور .

مادة ١٤ - يقوم المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية باستلام مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية ومراجعته على كراسة الشروط المرجعية ودلائل الأعمال وغير ذلك مما تتطلبه أعمال المراجعة . ثم يتم إرساله إلى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية لتقوم بدورها بعرضه على المواطنين والجهات المعنية والمجلس الشعبى المحلى وفقًا للإجراءات التالية :

دعوة شركاء التنمية بالمدينة أو القرية من مواطنين وممثلى المجتمع المدنى والقطاع الخاص والجمعيات الأهلية والمجلس الشعبى المحلى المختص وجميع الإدارات المعنية بالإدارة المحلية لاجتماع عام بحضور القائم على أعمال التخطيط وبحضور ممثل عن المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية وذلك لعرض مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية ومخرجاته .

وتكون الدعوة بالطرق التالية :

الإعلان فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار عن الانتهاء من المشروع الأولى للمخطط الاستراتيجى محدداً فى الإعلان موعد جلسة الاستماع .

الإعلان عن المخطط ومخرجاته فى لوحات زجاجية بمكان واضح بمبنى الجهة الإدارية ويتم الإعلان وعرض المخطط ومخرجاته لمدة لا تقل عن خمسة عشر يومًا من تاريخ بدء الإعلان .

ويتولى القائم بأعمال التخطيط أثناء الاجتماع الرد على الاستفسارات ، ويقوم ممثل المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية بتسجيل الملاحظات الواردة من الحضور .

مادة ١٥ - يتولى المركز الإقليمى خلال أسبوعين من تاريخ الاجتماع المشار إليه فى المادة السابقة تجميع الملاحظات الواردة إليه وعرضها على القائم بأعمال التخطيط لإبداء الرأى فيها وإجراء التعديلات فى ضوئها ، ويجوز تشكيل مجموعة عمل من المشاركين فى الاجتماع وذلك بقرار من المحافظ المختص برئاسة رئيس الجهة الإدارية المختصة لمتابعة القائم على أعمال التخطيط والتأكد من استيفاء الملاحظات وإجراء التعديلات الواردة على مشروع المخطط الاستراتيجى العام .

مادة ١٦ - يتقدم القائم على أعمال التخطيط بالمخطط الاستراتيجى العام ومخرجاته بعد إجراء التعديلات المطلوبة وعرضها على مجموعة العمل إلى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية لإتمام أعمال المراجعة الفنية الأولية خلال أسبوعين من تقديم المخطط وطلب استكمال أية دراسات أو معلومات أو بيانات أو مخرجات مع إجراء التعديلات المطلوبة وفق دليل العمل المرجعى المقدم للمشروع ، ويصدر المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية خطاب صلاحية الإجراءات والخطوات التى تمت لإعداد المخطط واستيفائه للدراسات طبقًا لدليل العمل .

مادة ١٧ - ترسل الهيئة العامة للتخطيط العمرانى مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية محدداً به على وجه الخصوص الحيز العمرانى المقترح لكل من :

لجنة الأحوزة العمرانية لإبداء الرأى فى الحيز العمرانى المقترح وتعديله أو الموافقة عليه طبقًا للقواعد والإجراءات الخاصة بذلك .

الجهات المختصة بوزارة الدفاع لإبداء وجهة النظر العسكرية ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة وذلك بالنسبة للمخططات الاستراتيجية للمدن والقرى التي بها تمركزات عسكرية .

مادة ١٨ - تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإرسال مشروع المخطط إلى المحافظ المختص لعرضه على المجلس الشعبى المحلى ، وذلك بعد موافقة كل من لجنة الأحوزة العمرانية والجهات المختصة بوزارة الدفاع .

وبعد العرض على المجلس الشعبى المحلى المختص تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإتمام أعمال المراجعة النهائية وإقراره ثم اعتماده من الوزير المختص .

وينشر قرار اعتماد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية فى الوقائع المصرية .

مادة ١٩ - فى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى وعند قيام الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات مؤقتة لتنظيم العمران وخلال شهرين من صدور هذه اللائحة يجب أن تكون الكثافات البنائية من بين ما تلزم مراعاته وفقًا لما يلى :

حد أقصى مرتان من إجمالى مساحة الأرض لقطاع الأراضى بالقرى .

حد أقصى أربع مرات من إجمالى مساحة الأرض لقطع الأراضى للمدينة .

(**الفصل الرابع**)

المخطط التفصيلى

مادة ٢٠ - يهدف المخطط التفصيلى إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية وآمنة ويكون من ضمن مكوناته ما يلى :

الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة ، وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها .

البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة من إسكان ومرافق وخدمات ونقل وما إليه ، وتوزيعها الزمنى بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها .

الاشتراطات البنائية والتخطيطية للمناطق وفقًا للمخطط الاستراتيجى العام .

مادة ٢١ - عند الانتهاء من المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية ، وطبقًا لنتائج المخطط الاستراتيجى العام وأولوياته ، تقوم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد المخططات التفصيلية وفقًا لبرنامج زمنى للمناطق المحددة بالمخطط الاستراتيجى العام وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والمكاتب الهندسية الاستشارية والجهات المقيدة لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى طبقًا لنموذج كراسة طرح المخطط التفصيلى ودلائل الأعمال - إن وجدت - المعدة بالاتفاق مع المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة وبالنسبة للمناطق الصناعية والسياحية المحددة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية ، فيتم إعداد المخططات التفصيلية الخاصة بها عن طريق الهيئة العامة للتنمية الصناعية والهيئة العامة للتنمية السياحية طبقًا لذات الإجراءات المتبعة فى إعداد المخطط التفصيلى .

مادة ٢٢ - يراعى عند إعداد المخطط التفصيلى وضع الاشتراطات الخاصة التالية :

أن يتوافق تقسيم المدينة أو القرية إلى مناطق مع الأهداف والأولويات الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

أن تغطى الاشتراطات البنائية جميع مناطق المدينة أو القرية .

توحيد وتكامل الاشتراطات والقواعد داخل المنطقة الواحدة وذلك طبقًا للاشتراطات والقواعد العامة الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية .

أن تكون الاشتراطات الخاصة بأبعاد المبانى ومساحة قطع الأراضى وغيرها متفقة مع الاشتراطات والمعايير الواردة بالقانون وهذه اللائحة .

مادة ٢٣ - يتم إعداد المخطط التفصيلى على أساس دراسة السكان وقوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضى والدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية ، بالإضافة إلى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالى والمستقبلى ، وفى إطار المخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية ، على أن تشمل هذه الدراسات ما يلى :

١ - اشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها - إن وجدت - والمستقبلية وتشمل هذه الاشتراطات ما يلى :

الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة بما فيها من استعمالات قائمة وملكيات ومعالم طبيعية من ترع ومصارف وغيرها ، والمرافق القائمة من محطات مياه شرب أو صرف صحى وشبكات أرضية أو هوائية للكهرباء أو الاتصالات وشبكات الطرق الممهدة أو غير الممهدة وشبكة مياه الإطفاء العمومية مع بيان جميع أنواع المخالفات القائمة من مخالفات استعمال وجميع أنواع مخالفات البناء .

الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضى وأبعادها حسب نوعية الاستعمال .

ارتدادات المبانى الأمامية والجانبية والخلفية .

حالات المبانى .

ارتفاع المبانى .

الكثافة السكانية ومعدل التزاحم .

الكثافة البنائية .

٢ - ما يتعلق بالموضوعات التالية :

الأسعار التقديرية للأراضى .

مواقع الخدمات التعليمية والترويحية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها .

شبكات المرافق العامة : مواقعها وقدراتها .

شبكات الشوارع : قطاعاتها ومساراتها وحالاتها وتقاطعاتها .

حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته .

أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشوارع .

المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها .

مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات .

طابع المنطقة متضمنًا الاشتراطات المتعلقة بواجهات المبانى وألوانها وموادها وطابعها المعمارى وغيرها .

عدد المناطق التى ستقسم إليها المدينة أو القرية والمساحة المقترحة بها لكل نوع من هذه المناطق وحدود كل منطقة .

تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة كلما أمكن ذلك مع احترام الشكل المسيطر على الأرض .

مراعاة النسب المستقطعة وفقًا لما يرد فى هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضى لصالح المنفعة العامة من طرق وميادين ومناطق خضراء وخدمات .

مادة ٢٤ - مع مراعاة أحكام المادة ١١٢ من القانون ، يجب أن تكون اشتراطات المناطق من حيث استعمالات الأراضى وإشغالات المبانى بمشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق القائمة متمشية مع الاستعمالات الحالية والإشغالات بالمنطقة مع السماح بإبقاء الحالات المخالفة على ما هى عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلى بالشروط الآتية :

عدم السماح بأية زيادة فى المبانى أو الاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أيا كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ اعتماد مشروع التخطيط التفصيلى يوقف بعدها الاستعمال المخالف ، ويجوز مد هذه المدة لمدة أخرى أو مدد لا يتجاوز مجموعها عشر سنوات من التاريخ المذكور وذلك بعد موافقة الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية .

حظر الترخيص بإجراء أي تقوية أو دعم أو تعديل فى المبانى المخالفة للاشتراطات أيًا كانت الظروف أو الأسباب التى تتطلب ذلك .

مادة ٢٥ - يتم توضيح اشتراطات المخطط التفصيلى من خلال خرائط توضح المناطق المختلفة وتقرير مكتوب يختلف ترتيبه وتنظيمه من مدينة أو قرية لأخرى ، ويشتمل على الأقل على ما يلى :

مقدمة لشرح الغرض من اشتراطات المناطق .

الاشتراطات التفصيلية وفقًا للاشتراطات العامة للمدينة أو القرية الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام لهما .

الاستعمالات غير المطابقة للمخطط التفصيلى والتى تعد على سبيل المخالفات الموجودة عند البدء فى إعداد المخطط .

مادة ٢٦ - عند إعداد مشروع المخطط التفصيلى للمنطقة ، يتم تحديد الكثافة البنائية بمراعاة الظروف المحلية لكل مدينة أو قرية ووفقًا لإجمالى عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والقيمة الاقتصادية للأراضى والاستعمالات المسموح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع وذلك بما يتوافق مع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

وتوصف كل منطقة واردة برسومات التخطيط التفصيلى بالتفصيل وتوضح حدودها وتحدد الاستعمالات المسموح بها فيها وإشغالات المبانى حسب التدرج فى الاشتراطات المقررة لكل منطقة .

وتحدد لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلى لائحة اشتراطات بنائية تحدد الشروط الخاصة للمنطقة على أن تكون متوافقة مع الاشتراطات العامة لأنواع المناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية ، والتى من أهمها :

١ - اشتراطات المساحة والأبعاد :

لا تقل مساحة قطعة الأرض عن ٧٠ متر^2 للقرى و١٢٠ متر^2 للمدن وذلك للأراضى الواقعة داخل الامتداد العمرانى للقرية والمدينة .

لا تقل واجهة القطعة المطلة على طريق عن ٧ متر للقرى و١٠ متر للمدن بمناطق الامتداد العمرانى بالأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى .

لا يزيد طول البلوك السكنى على ٢٥٠ متراً للمدينة و١٥٠ متراً للقرية .

٢ - اشتراطات نسب التغطية :

وتحدد بحد أقصى لنسبة البناء على قطعة الأرض .

٣ - الكثافة البنائية :

وتختلف باختلاف المدخلات المحددة لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلى والموضحة بكل منها .

٤ - عروض الطرق :

وتمثل بأقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض كحد أدنى بحيث لا يقل عن ستة أمتار للطرق لمناطق الامتداد العمرانى داخل الأحوزة العمرانية للقرى ولا تقل عن عشرة أمتار لمناطق الامتداد العمرانى داخل الأحوزة العمرانية للمدن .

وفى حالة الشوارع القائمة يتم الارتداد عن حد الملكية بمقدار نصف الفرق بين العرض الحالى للطريق والعرض المقترح عند البناء أو إعادة البناء للقطع المطلة على طرق تقل عن الحدود الدنيا السابق ذكرها .

٥ - الارتفاعات :

وتحدد ارتفاعات المبانى طبقًا للاشتراطات المعتمدة من المجلس والواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية ويجوز تحديد ارتفاعات مختلفة داخل المنطقة الواحدة وذلك وفقًا لما يرد بمخرجات المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

مادة ٢٧ - الاشتراطات الخاصة بالمخطط التفصيلى للقرى :

يراعى تطبيق الاشتراطات التالية بالإضافة إلى الاشتراطات العامة بالمخطط التفصيلى ، وذلك بالنسبة إلى الأراضى الواقعة بالكتلة العمرانية القائمة داخل الحيز العمرانى المعتمد لجميع قرى الجمهورية ، ويقصد بالأراضى أو المبانى الخاضعة لهذه الاشتراطات أى قطعة أرض فضاء أو مبنى متهدم أو مراد إحلاله وتجديده أو التعلية على مبانى قائمة :

الالتزام بأبعاد قطع الأراضى (مساحة القطعة وأبعاد الواجهة) وفقًا للمخطط الاستراتيجى العام للقرية .

قصر الاستخدامات موضوع هذه الاشتراطات على الأراضى المراد استخدامها أو إعادة استخدامها فى أغراض الإسكان والخدمات أو الاستخدام المختلط مع الأنشطة المرتبطة بالاحتياجات اليومية للسكان على ألا تكون مقلقة للراحة أو مضرة بالبيئة .

فى حالة الإحلال والتجديد أو البناء على قطع الأراضى الفضاء التى يقام عليها مبنى واحد فى الكتلة العمرانية القائمة بالقرية ، يسمح بالبناء أو إعادة البناء أو التعلية لقطع الأراضى المطلة على الطرق التى لا يقل عرضها عن أربعة أمتار للطرق الداخلية وستة أمتار للطرق الرئيسية وثمانية أمتار لطريق داير الناحية للقرية . وإذا قل عرض الطريق عن الحد المسموح به تعين الارتداد بنصف الفرق من جانبى الطريق حتى يستكمل عرض الشارع .

أماكن انتظار السيارات إذا دعت الحاجة لذلك .

مادة ٢٨ - طبقًا للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة والاشتراطات البنائية الصادرة عن المجلس، تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية على الأقل ما يلى :

أنماط المبانى السكنية المسموح بها (فيلات - عمارات متوسطة الارتفاع - عمارات عالية) .

مستويات الإسكان .

الاستعمالات الإضافية المسموح بها فى كل منطقة بشروط معينة مثل الأماكن العامة لانتظار السيارات وممارسة بعض المهن والحرف وغيرها .

الاشتراطات البنائية .

أية اشتراطات أخرى .

مادة ٢٩ - تشمل الاشتراطات البنائية للمناطق السكنية على الأخص تحديد ما يلى :

الكثافة البنائية الإجمالية .

الارتدادات : وتحدد الارتدادات طبقًا لنوع المسكن سواء كان متصلاً أو شبه متصل أو منفصلاً ، بما فى ذلك ارتدادات أمامية وجانبية وخلفية ، ويجوز البناء على الصامت طبقًا لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها وتحدد أبعاد هذه الارتدادات بما يحقق الحد الأقصى لنسبة التغطية المسموح بها بمنطقة المخطط التفصيلى بمراعاة كل من طول واجهة قطعة الأرض وعمقها .

الارتفاعات : وتحدد كحد أقصى .

إشغال المبنى : يحدد مزاولة أى نشاط داخل المبانى السكنية الموجودة فى المنطقة السكنية طبقًا للاشتراطات الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة .

الاستعمالات الإضافية بالمناطق السكنية .

مادة ٣٠- تشمل أنواع المخططات التفصيلية للمناطق السكنية، على الأقل ما يلى:-

أولاً- *المناطق السكنية المتكاملة - التجمع السكنى:*

تحدد المخططات التفصيلية للمناطق السكنية المتكاملة (التجمع السكنى) على الأقل ما يلى :

التأثير المتبادل بين المخطط الاستراتيجى العام للمدينة والمنطقة السكنية.

الأهداف الرئيسية للتخطيط المقترح.

التحليل العام ومؤشرات التخطيط.

المحددات البيئية للمنطقة السكنية ومنها على الأخص تحديد طبيعة الأرض وطبوغرافية المنطقة مع دراسة المحددات المناخية وتأثيرها على تخطيط المنطقة.

محددات الحركة الرئيسية القائمة والمحيطة بالمنطقة السكنية وإمكانية الوصول للمنطقة وشبكة الطرق.

البدائل التخطيطية.

تحديد ميزانية استعمالات الأراضى بالمنطقة.

خطة الإسكان، ويتم تحديد عناصرها من خلال تحديد مساحة المنطقة المخصصة للإسكان: الكثافة البنائية- عدد الوحدات السكنية- المساحة الإجمالية للخدمات - متوسط حجم الأسرة.

تحدد المستويات الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة السكنية طبقًا للدراسات والمسوحات الاجتماعية والاقتصادية للسكان بالمدينة.

تحديد متوسط مسطح قطع الأراضى للمستويات المختلفة.

تحديد عدد قطع الأراضى.

خطة الخدمات ويتم تحديد احتياجات المنطقة السكنية من الخدمات بنوعياتها وبمستوياتها المختلفة.

تحديد الاشتراطات الخاصة بالمناطق السكنية على أن تراعى على الأقل الاعتبارات الآتية:

(أ) أبعاد قطع الأراضى بحيث لا يزيد عمق القطعة عن مثلى عرضها.

(ب) تصميم المنحنيات والنواصى.

(جـ) اشتراطات مناطق الخدمات داخل المنطقة السكنية وتحدد وفق نوعية الخدمات المسموح بها داخل المنطقة السكنية.

ثانياً-منطقة سكنية (تصميم حضرى) :

ويراعى فى المخطط التفصيلى للمنطقة السكنية (تصميم حضرى) على الأقل ما يلى:-

البرامج التخطيطية.

موقع المنطقة السكنية بناء على المخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة.

محددات الاستعمالات المحيطة والمحددات البيئية والطبوغرافية.

محددات الحركة الآلية وإمكانية الوصول إلى المنطقة ومحددات حركة المشاة.

توزيع أهم عناصر المشروع وعلى الأخص: المجموعات السكنية شاملاً عدد الوحدات السكنية التى تتضمنها المنطقة وكذلك الكثافة البنائية والكثافة السكانية وفقًا لمستويات الإسكان المقترحة، وتوزيع المناطق المفتوحة وحركة المشاة الرئيسية.

ميزانية استعمالات الأراضى للمنطقة السكنية.

ثالثاً-المخطط التفصيلى للمناطق التجارية داخل الأحوزة العمرانية :

مادة ٣١- يتم تصنيف المناطق التجارية على الأسس الآتية:

نمط تداول السلع (تجارة جملة أو قطاعى أو غيرها).

نوع ومسطح المحلات التجارية المسموح بها.

الاشتراطات البنائية.

ويتم تصنيف المناطق إلى الآتى:

سوق المجاورة السكنية: على أن تتم كتابة قائمة الاستعمالات المسموح بها بسوق المجاورة بدقة لمنع أى نشاط غير مرغوب.

مركز تجارى الحى السكنى.

وسط المدينة.

مركز تجارى الإقليم.

وعلى أن تحدد اشتراطات المناطق الأنشطة التجارية المسموح بها فى كل منطقة.

مادة ٣٢- توضح المخططات التفصيلية للمناطق التجارية، على الأقل العناصر الآتية:

استعمالات الأراضى.

إشغالات المبانى المسموح بها وتصنيفها.

الاشتراطات الواجب توافرها فى كل نوع منها.

الاشتراطات البنائية بالمنطقة التجارية متضمنة الكثافة البنائية والكثافة السكانية وارتفاعات المبانى والنسبة القصوى لمساحة قطعة الأرض المشغولة بالمبنى والطابع المعمارى للواجهات وعرض الأرصفة.

أماكن انتظار السيارات ومعدلات أماكن التحميل والتفريغ.

تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها الأكشاك والأسواق المفتوحة.

عناصر تنسيق الموقع وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.

مواقف السيارات خارج حد الشارع : لإيواء السيارات الخاصة بالسكان أو العاملين أو الزوار سواء بالنسبة للوحدات السكنية أو المستشفيات أو المكاتب الإدارية أو المحلات التجارية أو المنشآت الحرفية، وتحدد المساحة اللازمة حسب نوع النشاط.

رابعًا- المخطط التفصيلى لمناطق الخدمات العامة:

مادة ٣٣- يحدد المخطط التفصيلى لمناطق الخدمات العامة على الأقل ما يلى:

توزيع الخدمات (تعليمية - صحية - اجتماعية - دينية - تجارية - ثقافية - إدارية - ترفيهية - مناطق مفتوحة) طبقًا للمخطط الاستراتيجى العام.

المسطح الإجمالى (مركز الخدمات - عدد السكان - عناصر الخدمات الرئيسية).

برامج عناصر الخدمات (تعليمية - صحية - دينية - تجارية - مناطق مفتوحة وغيرها).

مادة ٣٤- تشتمل الدراسات التخطيطية لمنطقة الخدمات العامة على الأقل ما يلى:

الدراسات التحليلية لمنطقة الخدمات ومنها: التحليل الهندسى والاقتصادى لمواقع خدمات المنطقة وتأثيره على توزيع الأنشطة فى مركز الخدمات وشبكة الطرق المحيطة وإمكانية الدخول والخروج لمركز خدمات المنطقة وشبكة المشاة الرئيسية والثانوية لمركز الخدمات.

توزيع استعمالات أراضى الخدمات بالمخطط التفصيلى وتشتمل على الأقل جميع عناصر الخدمات العامة التعليمية والصحية والدينية والاجتماعية والإدارية والتجارية والترفيهية والمناطق المفتوحة وغيرها.

خامساً- *المخطط التفصيلى للمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية*:

مادة ٣٥- تتولى الجهة الإدارية المختصة بالاشتراك مع الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية وتحت إشراف المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية التابع للهيئة العامة للتخطيط العمرانى تحديد المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية ووضع الاشتراطات الخاصة بها فيما يتعلق باستعمالات الأراضى وإشغالات المبانى فى ضوء خصائصها البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

وتتولى تحديد المعدلات التخطيطية الخاصة بتوفير أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ التى تتطلبها الاستعمالات المسموح بها وفقًا للقواعد التالية:

عدد الوحدات السكنية.

المسطح المخصص للتعامل مع الجمهور فى الاستعمالات التجارية.

المسطح المخصص للمكاتب وعيادات الأطباء والمصانع والورش المسموح بها.

عدد الأسرة بالنسبة للمستشفيات.

عدد الكراسى بالنسبة للمسارح ودور السينما والملاهى والمطاعم والمقاهى وما فى حكمها.

المسطحات المخصصة لأى استعمال آخر.

مادة ٣٦- يراعى عند وضع الاشتراطات الخاصة بالمناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية والمناطق المكونة لها ما يأتى:

نسب الاستعمالات المختلفة بكل منطقة إلى بعضها البعض.

الكثافة السكانية الإجمالية نهاراً.

قدرة المرافق العامة بالمنطقة من مياه وكهرباء ومجارى واتصالات سلكية ولاسلكية وغيرها.

قدرة الشوارع والأرصفة وأماكن التحميل والتفريغ ونظم النقل العام والخاص القائمة بالمنطقة.

حجم المرور الذى ينتج عن الاستعمالات المسموح بها بالمنطقة من مشاة وسيارات خاصة ونقل وغيرها.

الطابع العام والمتطلبات البيئية للمنطقة.

مادة ٣٧-يقوم تخطيط المناطق الحرفية على الأسس والقواعد التى تهدف إلى تحديد:-

الأسباب والدوافع التى تؤدى إلى ضرورة إنشاء المنطقة للورش والمصانع الصغيرة.

الاحتياجات التكنولوجية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية لإنشاء المنطقة.

الأسس الفنية والاقتصادية والإدارية التى يجب أن تقوم عليها المنطقة.

الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التى سيتم إنشاؤها فى المنطقة.

أساليب وأسس تمويل المنطقة.

الإطار العام لتنمية المنطقة.

سادساً-المخطط التفصيلى للمناطق الحرفية :

مادة ٣٨- يراعى عند إعداد المخطط التفصيلى للمناطق الحرفية على الأقل ما يلى:

تحديد أنواع الأنشطة الحرفية طبقًا للموارد المتاحة وذلك بناء على الأسس الآتية:

١- تحديد أسس تسويق وترويج المنطقة الحرفية وكيفية جذب الحرفيين إليها (الفئات المستهدفة) خاصة الحرفيون وأصحاب المصانع الصغيرة وصغار المستثمرين الراغبين فى الاستثمار فى المجالات الحرفية أو الصناعات الصغيرة.

٢- تحديد الأنشطة النوعية الإنتاجية والخدمية التى سيتم إنشاؤها فى المنطقة الحرفية.

٣- تحديد مستويات التكنولوچيا التى ستتواجد فى المنطقة الحرفية طبقًا للآتى:

النوع الأول: الأنشطة التقليدية والموروثة:

المستوى الأول: أنشطة تقليدية تتمثل فى صناعات مثل صناعات الأحذية والملابس والنسيج والأثاث وتعتمد على درجات عالية من الميكنة.

المستوى الثانى: أنشطة معتمدة على موروث ثقافى وتعتمد على درجات عالية من المهارة اليدوية.

النوع الثانى: الأنشطة والصناعات الهندسية والكهربائية والكيماوية ويجب أن تلتزم فيها المصانع الصغيرة والورش بمستويات عالية من التكنولوجيا والميكنة وتحديد المساحات اللازمة لكل نوع من أنواع الأنشطة النوعية الإنتاجية.

تحديد الأثر البيئى للأنشطة والصناعات الحرفية على المدينة أو القرية وآليات تخفيف أى آثار سلبية متوقعة.

تحديد مسطحات وأبعاد قطع الأراضى المناسبة لكل نوع من أنواع الأنشطة الحرفية.

تقسيم الأراضى المقترح لمركز الأنشطة الحرفية (توزيع استعمالات الأراضى - توزيع الخدمات - تخطيط شبكة الطرق للمشاة والسيارات وأماكن الانتظار والتفريغ والشحن).

مادة ٣٩-تشمل أسس تخطيط وتصميم المنطقة الحرفية ما يأتى:

التخصص النوعى لتجمعات الورش والمصانع الصغيرة المرتبطة بنشاط نوعى معين فى أماكن محددة ومناسبة لها مثل:

١- تخصيص أماكن وفقًا لدرجة الميكنة ومستويات التكنولوجيا المستخدمة فى هذه الورش وتخصيص مكان واضح للصناعات المغذية والصناعات والمنتجات التصديرية فى المنطقة الحرفية.

٢- وجود مراكز خدمة فنية متخصصة لكل نشاط نوعى بجوار الورش والمصانع الصغيرة المستفيدة من هذه المراكز.

٣- تخصيص أماكن للورش التى ستعتمد على أساليب الإنتاج اليدوية ذات المهارة العالية والتى تقوم بتصنيع منتجات ذات موروث ثقافى.

تخصيص أماكن للورش التى تقوم بتقديم الخدمات والصيانة بأشكالها وأنواعها المختلفة.

تخصيص مساحات للورش.

تخصيص مساحات كافية لتشغيلها مجمعات أو مبانى للإسكان الإدارى للخدمات الداعمة والمساعدة للمنطقة الحرفية وعملائها.

تخصيص مساحات كافية لإنشاء المبانى السكنية لأصحاب الورش والمصانع الصغيرة والعاملين معهم بحيث تتناسب مع احتياجاتهم وتساعد على تغيير أنماطهم السلوكية والحياتية على نحو أفضل.

إنشاء مركز تدريب نوعى يراعى مستوى التكنولوجيا المختلفة المطبقة فى المنطقة الحرفية.

تخصيص أماكن للخدمات الإدارية الحكومية (نقطة شرطة - نقطة إطفاء وغيرها).

توفير الوحدات الخدمية الداعمة والمساعدة (بنوك - مكاتب محاسبة - وكالات إعلان وتسويق وتصدير وغيرها).

تخصيص أماكن للخدمات الاقتصادية المرتبطة بتوفير الاحتياجات اللازمة للإعاشة وتوفير السلع الاستهلاكية المختلفة.

تخصيص مساحات كافية من الحدائق والطرق وأماكن الترفيه.

مراعاة الشروط المتعلقة بالحفاظ على البيئة الداخلية للورش والمصانع الصغيرة وبما لا ينعكس سلبًا على البيئة الخارجية للورش أو المنطقة الحرفية ككل مع مراعاة اشتراطات الصحة والسلامة المهنية.

مراعاة الامتداد المستقبلى للمنطقة الحرفية.

مادة ٤٠- يجب مراعاة الالتزام بالضوابط والاشتراطات التخطيطية التالية فى المناطق الحرفية:

الاستعمالات المسموح بها: تشتمل المناطق الحرفية على الصناعات الحرفية والصناعات الخفيفة والصغيرة. ويسمح فى هذه المناطق باستعمالات خاصة للأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات العامة اللازمة لخدمة المنطقة وكذلك دور العبادة والسكن.

مساحة قطع الأراضى: الحد الأدنى للمساحة اللازمة لكل حرفة لا تقل عن ١٠٠م٢ والمصنع الصغير عن ٥٠٠م٢ .

عروض الطرق: الحد الأدنى لعروض الشوارع ١٢متراً.

أبعاد قطع الأراضى: الحد الأدنى لعروض القطع عشرة أمتار ولا يزيد العمق على ضعف عرض واجهة القطعة.

ألا يزيد البناء على (٦٥٪) من إجمالى مساحة قطعة الأرض.

طول البلوك: الحد الأقصى لأطوال البلوكات ٣٠٠ متر.

ألا تقل مساحة الخدمات (الاجتماعية والإدارية والاقتصادية) المكملة للمنطقة الحرفية عن (٥٪) من مساحة المنطقة.

أماكن انتظار السيارات: معدلات المساحات الخاصة بأماكن انتظار السيارات والتفريغ والشحن يشترط توفير موقف سيارة لكل ١٠٠م٢ من مساحة المبنى ولا يدخل ضمن هذه المساحة مساحات مستودعات التخزين، وبما لا يقل عن موقف سيارة لكل ورشة.

المسافة الفاصلة بين المناطق الحرفية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٠ متراً وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات تنظمها قوانين ولوائح أخرى.

مادة ٤١- بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الحرفية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقًا للمخطط التفصيلى الذى يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم والنسبة لمشروعات تقسيم أراضى المناطق الحرفية، فيصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرار باعتمادها.

سابعا - المناطق الصناعية داخل الأحوزة العمرانية:

مادة ٤٢ - أسس ومعايير تصميم عناصر ومكونات المنطقة الصناعية:

أولا - يتم توزيع استعمالات الأراضى الصناعية داخل المنطقة الصناعية طبقا للشروط والقواعد الآتية:

تجميع الصناعات الواحدة فى منطقة واحدة والمتشابهة النشاط فى مناطق متجاورة.

يراعى فى تحديد نوعية النشاط الصناعى إحاطة كل نشاط ملوث للبيئة ووفقا لإتجاه الرياح السائدة بالتشجير الكثيف حولها بما يوفر الهواء النقى بالمنطقة.

عدم إقامة الصناعات الملوثة للبيئة بجوار مناطق الصناعات الغذائية، الإلكترونية أو الدوائية.

ثانيا - أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية:

تشمل أنواع الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية على الأخص ما يلى :

الخدمات الصناعية الفنية والاقتصادية: (ورش ومراكز صيانة – خدمات التخزين – خدمات تسويق – خدمات النقل والتوزيع – خدمات مرفقية مثل إنتاج الطاقة وتوزيعها ومحطات معالجة المخلفات السائلة والصلبة – خدمات بيئية وغيرها).

الخدمات الاجتماعية : (الخدمات الصحية – خدمات تجارية – مواصلات سلكية ولاسلكية – خدمات دينية – خدمات ترفيه وتجميل وغيرها).

الخدمات العامة والمتنوعة : (الخدمات المصرفية – الأمن والإطفاء – صيانة المبانى والأرض – المعارض وغيرها).

ثالثا - المناطق الخضراء والمفتوحة:

يجب مراعاة التشجير حول المنطقة الصناعية وذلك لحماية المناطق السكنية المجاورة من التلوث الناتج من المنطقة الصناعية وحماية الأنشطة من بعضها البعض مع تحديد مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها للحد من أضرار الصناعة وتأثيرها على البيئة المحيطة.

رابعًا - تحديد معايير تخطيط وتصميم شبكة الطرق بالمنطقة الصناعية:

يراعى على الأقل ما يلى : حركة المرور بما يسمح بانسيابيته، توفير حارات مرور إضافية للسيارات الخارجية من تيار المرور السريع، مراعاة متطلبات ومعايير تصميم شبكة الطرق والانتظار للمنطقة الصناعية ووضع أسس واعتبارات تصميم الهيكل العام لشبكة الطرق وتدرجها الهرمى بالمنطقة الصناعية (طرق محلية - مجمعة - رئيسية وغيرها).

خامسًا - أسس وشروط تصميم المرافق العامة بالمنطقة الصناعية:

يراعى على الأقل عند إعداد المخطط التفصيلى ما يلى : تحديد متطلبات المنطقة الصناعية من المرافق الآتية (محطات وشبكات مياه - قوى كهرباء - غاز - مجارى عامة - مخلفات سائلة وصلبة - هاتف وغيرها)، على أن يتم وضع أسس ومعايير محطات شبكات المرافق المطلوبة للمنطقة الصناعية طبقًا للأكواد المصرية ذات الصلة المعمول بها فى هذا الخصوص ومراعاة اشتراطات الأمن الصناعى لمواجهة الكوارث والحرائق.

مادة ٤٣ - الشروط البنائية والتخطيطية:

تحديد وتصنيف الأعمال داخل المنطقة الصناعية:

يراعى أن تتوافق الأعمال الخدمية داخل المنطقة الصناعية مع الأهداف الاقتصادية لخطة تنمية المنطقة الصناعية.

تحدد الأعمال غير المسموح بمزاولتها فى المنطقة الصناعية على النحو التالى :

الأعمال التى تشكل تهديداً للبيئة حسب متطلبات جهاز شئون البيئة .

الأعمال التى تشكل عبئا على البنية الأساسية داخل المنطقة الصناعية .

الأعمال الأخرى المحظور مزاولتها والواردة ضمن الشروط التخطيطية الخاصة للمنطقة.

جميع الأراضى فى المنطقة الصناعية - عدا منطقة الخدمات - مخصصة للاستعمال الصناعى ولايجوز بأى حال من الأحوال استعمال الأراضى فى هذه المنطقة لغير الصناعة أو استعمالها لغير الغرض المخصص لها .

نسب استخدامات الأراضى داخل المنطقة الصناعية :

الا يزيد الاستخدام الصناعى على (٦٠٪) من مساحة المنطقة الصناعية - ويدخل فى الاستخدام الصناعى أعمال التخزين (المخازن والمستودعات).

الا تقل مساحة المناطق الخضراء والمفتوحة داخل المنطقة الصناعية عن (٥٪) من مساحة المنطقة الصناعية.

الا يقل نسبة الخدمات داخل المنطقة الصناعية عن (٥٪) من مساحة المنطقة الصناعية.

الا تقل مساحة الطرق وأماكن انتظار السيارات المجمعة خارج قطع الأراضى الصناعية عن (٢٥٪) من مساحة المنطقة الصناعية.

اشتراطات خاصة بقطع الأراضى :

لا يزيد الحد الأقصى لطول البلوك الصناعى على ٣٥٠ متراً.

تحدد الارتدادات وفقًا لمخرجات المخطط التفصيلى على أن يراعى على الأقل ما يلى :

تحقيق عناصر الدفاع المدنى.

سهولة الحركة والنقل .

حماية المبانى والمنشآت المجاورة.

الأراضى الصناعية : يجب ألا تقل واجهة قطعة الأرض الصناعية عن ٢٠ متراً.

ألا يزيد عمق قطعة الأرض عن ضعفى واجهتها.

يمنع عمل شوارع ذات نهايات مغلقة فى المناطق الصناعية.

لا يقل الحد الأدنى لعروض الطرق فى المنطقة الصناعية عن ١٥ متراً.

المسافة الفاصلة بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية المتاخمة لا تقل عن ٢٥ مترا.

ألا تزيد النسبة البنائية على (٧٠٪).

مادة ٤٤ - *اشتراطات أخرى :*

عدم انتظار السيارات داخل المناطق الصناعية على جانبى الطريق.

مراعاة تخصيص وتجهيز أماكن لوقوف وانتظار السيارات للشحن والتفريغ والانتظار للسيارات بكافة أنواعها داخل أسوار قطعة الأرض وكذلك ساحات وأرصفة للشحن والتفريغ.

يتم تحديد معدلات مساحات انتظار السيارات وأماكن التفريغ والشحن وفقا لطبيعة النشاط.

مادة ٤٥ - *القواعد العامة لإعداد مخطط تفصيلى للمناطق الصناعية:*

يراعى عند إعداد المخطط التفصيلى للمناطق الصناعية ، على الأقل ما يلى :

وضع أسس ومعايير تقسيم الأراضى وتشمل تحديد أنواع الصناعات المقترحة - احتياجاتها من الأراضى والخدمات والمرافق الداخلية والخارجية - نسب قطع الأراضى من المساحات المختلفة.

حيث تسرى على التقاسيم فى المناطق الصناعية الشروط والأوضاع التى يصدرها المجلس بعد عرض الوزير المختص بالصناعة.

عمل تقسيم الأراضى موضحًا مساحة قطع الأراضى المطلوب تقسيمها (عند قطع الأراضى المطلوبة للمنطقة الصناعية).

أسس التصميم العمرانى للمنطقة الصناعية موضحا على الأخص ميزانية استعمالات الأراضى .

مخطط تنسيق المواقع ومراعاة الاشتراطات البيئية.

التحديد الدقيق لأطوال وعروض البلوك - مقاسات قطع الأراضى - أطوال وعروض شبكة الطرق - ممرات المشاة .

اشتراطات ونظم البناء للمنطقة الصناعية .

وضع البرامج والمراحل الزمنية للتنفيذ.

ثامنًا - *المخطط التفصيلى لشبكات البنية الأساسية*

مادة ٤٦ - يتم إعداد المخطط التفصيلى لشبكات البنية الأساسية فى ضوء المخطط الاستراتيجى العام ويجب أن يشمل على الأقل ما يلى :

١ - *بالنسبة لشبكات الطرق :*

تحديد محاور الطرق وقطاعاتها العرضية لمختلف درجات شبكات الطرق.

تخطيط التقاطعات وأماكن انتظار السيارات على شبكة الطرق بمختلف درجاتها.

تحديد المعايير والمواصفات اللازمة لأعمال التصميمات التنفيذية وحساب التكلفة الإجمالية لإنشائها بصفة مبدئية.

٢ - *بالنسبة لأعمال التغذية بمياه الشرب :*

عمل التخطيط التفصيلى لشبكة توزيع مياه الشرب والأقطار للخطوط الرئيسية والفرعية وأماكن المحابس بأنواعها (قفل وغسيل وهواء) مع بيان كيفية التوصيل للقطع (توصيلة منزلية نموذجية) على خريطة مساحية مع بيان حنفيات الحريق وأماكنها فى المساقط الأفقية للشبكة بمقياس رسم مناسب .

بيان موقع الخزانات اللازمة للتغذية بأنواعها وارتفاعها والضغط الاستاتيكى وبيان سعة هذه الخزانات وعمل تخطيط تفصيلى لها وللوحدات المرفقة بها.

عمل حصر لمكونات شبكة المياه وملحقاتها من خزانات بأنواعها ومحطات وحساب تقدير تكاليف إنشاء الشبكات والمحطات حتى سنة الهدف .

٣ - *بالنسبة لأعمال الصرف الصحى :*

تخطيط تفصيلى لشبكة الصرف الصحى (رئيسية وفرعية) يبين اتجاهات الصرف ومواقع المطابق بالشبكة وتحديد المسافات بينها مع مسقط أفقى وقطاع رأسى نموذجى لها ، كما يبين كيفية توصيل القطع بالشبكة.

إعداد تخطيط تفصيلى لمحطات الرفع وملحقاتها مع بيان أبعاد كل من وحداتها وتصرفاتها وعمل الرسومات والقطاعات اللازمة بصفة مبدئية، وبيان كيفية دخول التصرفات إلى المحطة وخروج الماسورة الصاعدة منها والتفاصيل المبدئية لهذه الأعمال.

الأعمال التفصيلية الخاصة بإنشاء محطات المعالجة مع بيان أنواعها ونظام التحكم البيئى الحاكمة لها.

بيان انحدارات خطوط الشبكة واتجاه الصرف والمطابق ومسارات الخطوط بالنسبة لخطوط المرافق الأخرى (مسقط أفقى وقطاع رأسى) وعمل مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلى .

٤ - بالنسبة لأعمال التخلص من المخلفات الصلبة:

تحديد أماكن تجميع وتخزين المخلفات الصلبة ومسارات تجميعها والوسيلة المقترحة فى جمع القمامة وتخزينها.

إعداد تقدير مبدئى لتكاليف أساليب التخلص من المخلفات الصلبة وحتى سنة الهدف، وتحديد النظام المقترح للتخلص من المخلفات الصلبة وتحديد الموقع اللازم لأعمال التخلص النهائى .

٥ - بالنسبة لأعمال التغذية بالكهرباء والطاقة :

إعداد تخطيط تفصيلى لشبكة التوزيع شاملاً محطات المحولات الرئيسية والفرعية ومصدر التغذية ومسارات الخطوط الرئيسية ولوحات التوزيع والمحولات الفرعية وكابلات الجهد المتوسط والجهد المنخفض شاملا صناديق توزيع الجهد المنخفض والربط بينها وكوفريهات تغذية المبانى، وكذلك شبكة إنارة الشوارع بمكوناتها المختلفة.

تحديد المواد والمعدات المقترح استعمالها مع إجراء حصر للمواد والمعدات وإعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلى .

٦ - بالنسبة لأعمال التليفونات والاتصالات:

إعداد تخطيط تفصيلى للشبكة ومكوناتها بما فى ذلك مسارات الخطوط وأقطارها ونوعها وكبائن التوزيع وسعتها وغرف التفتيش .

الدراسات الخاصة بالسنترالات وسعتها ومواقعها مع إعداد مقايسة مبدئية بتكاليف تنفيذ المخطط التفصيلى .

٧ - تشمل أعمال المخطط التفصيلى جميع أنواع الشبكات الأخرى مثل التدفئة والغاز الطبيعى والتيار الخفيف وغيرها.

تاسعاً - المخطط التفصيلى للمناطق الترفيهية :

مادة ٤٧ - تحدد دراسة المخطط التفصيلى للمناطق الترفيهية على الأقل ما يلى :

الهدف والفائدة من إنشاء منطقة ترفيهية وأثر هذه المنطقة على المحيط البيئى.

دراسة موضع المنطقة وخصائصها.

إعداد دراسة للشروط البيئية والاقتصادية والاجتماعية والمالية.

تخطيط المنطقة الترفيهية.

البرنامج التقديرى لتنفيذ وتمويل المرافق العامة ونمط إدارة المنطقة.

برنامج وطريقة تمويل المرافق للبنية الأساسية.

الميزانية التقديرية.

عاشراً - المخطط التفصيلى للمناطق ذات الطبيعة الخاصة :

مادة ٤٨ - تشمل المناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلى :

الأراضى المعرضة للسيول.

الأراضى ذات الطبيعة الخطرة.

الأراضى المجاورة للمطارات والمناطق العسكرية.

مادة ٤٩ - يتضمن المخطط التفصيلى للمناطق ذات الطبيعة الخاصة على الأقل ما يلى :

التقرير الذى يعرض كيفية التعامل مع المنطقة ذات الطبيعة الخاصة.

تطبيق الاشتراطات البنائية المقيدة للبناء الخاصة بهذه المناطق وذلك طبقا للاشتراطات الصادرة من المجلس .

مادة ٥٠ - بالنسبة للمناطق الصناعية والتجارية الجديدة خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى ، فيتم إعداد المخطط التفصيلى لأى منها بواسطة الجهة الإدارية المختصة بكل منها (الهيئة العامة للتنمية الصناعية، جهاز تنمية التجارة الداخلية) - وفقا لدلائل الأعمال الخاصة بكل منهم والمعتمدة من الوزير المختص والتى يتم إعدادها مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى - وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وتحت إشراف المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية التابعة للهيئة ، ويتم اعتماد المخطط التفصيلى من الجهة الإدارية المختصة بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمحافظ المختص.

مادة - ٥١ تنقسم حالات التقسيم إلى :

الحالة الأولى :

وهى خاصة بقطع الأراضى المزودة بمياه الشرب والكهرباء والتى لاتحتاج إلى شق طرق جديدة ولا يتم استقطاع أية نسبة من أرض التقسيم لإنشاء مرافق أو خدمات جديدة مع تطبيق كامل الاشتراطات البنائية الموضوعية من خلال المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية والمخطط التفصيلى .

الحالة الثانية :

وهى خاصة بقطع الأراضى المزودة بمياه الشرب والكهرباء لكنها تحتاج إلى شق طرق داخلية مع تطبيق الاشتراطات التخطيطية والبنائية المذكورة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وخاصة عروض الطرق المطلوبة لمنطقة التقسيم.

الحالة الثالثة :

وهى خاصة بقطع الأراضى التى يتطلب مشروع التقسيم فيها إنشاء جميع المرافق والخدمات المطلوبة خصما من أراضى منطقة التقسيم.

مادة ٥٢ - *القواعد العامة لمشروعات التقسيم :*

يجب أن تحقق القواعد العامة لمشروعات التقسيم المعايير والقواعد والشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا الباب توفير الإضاءة والتهوية الكافية للمساكن وكذلك توفير الأماكن المفتوحة والمرافق العامة وغيرها من الخدمات التى تمكن من الحفاظ على مقومات الصحة وجمال البيئة ويجب أن تحقق بصفة خاصة ما يأتى :

تنفيذ مشروعات المخطط الاستراتيجى العام.

الحفاظ على البيئة الطبيعية .

اتفاق عمليات التقسيم مع الاحتياجات الفعلية للمدينة أو القرية وفقا لما يتطلبه المخطط الاستراتيجى العام لهما.

ضمان تزويد التقاسيم بالمرافق العامة وفقا للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الجهة الإدارية أو المقسم.

ملاءمة مشروع التقسيم لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.

توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة وفقا للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استخدام.

مادة ٥٣ - تضم اشتراطات تقسيم الأراضى للمدن والقرى مجالين رئيسيين هما :

معايير تصميم مشروع التقسيم.

التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم.

أولا - معايير تصميم مشروع التقسيم :

١ - يجب أن يعد التقسيم على أساس القواعد والمعايير التى تتمشى مع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية أخذا فى الاعتبار المساحات المطلوب تركها للشوارع والحدائق العامة والمدارس وجميع الخدمات المطلوبة على أن يتم تصميم أرض التقسيم فى إطار مجموعات متكاملة من المناطق السكنية والتجارية والصناعية والاستخدامات الأخرى.

٢- تلزم دراسة علاقة الموقع بالمخططات والمنشآت المجاورة قبل إعداد مشروع التقسيم للموقع على الأقل بما يلى :

أن يتسق التقسيم مع المناطق السكنية المجاورة له بالنسبة لاتصال الشوارع مع بعضها ولخطوط المرافق ، وأن تمتد هذه الخطوط والشوارع إلى حدود التقسيم وإلى الأرض المجاورة المحتمل تقسيمها فى المستقبل حتى يسهل ربطها مع شوارع ومرافق التقسيم.

تحديد نوعية ومواقع الخدمات القائمة أو المعتمدة وشبكة المرافق والشوارع وتأثير ذلك على تصميم الموقع .

توافر الخدمات بمساحات كافية وفى مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان ، مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة فى المناطق المجاورة وتأثيرها على مشروع التقسيم.

بيان علاقة الموقع بالبيئة الطبيعية المجاورة كالمزارع والترع والمصارف والمناطق الخضراء ، ومدى تأثير ذلك على اتجاه الحركة وتوجيه المبانى.

٣ - يشترط فى إعداد مشروعات التقسيم أن تكون طبقا للمبادئ والأسس التى بنى عليها المخطط التفصيلى للمدينة أو القرية واشتراطات المناطق وعلى الأخص بالنسبة لاستعمالات الأراضى وحركة المرور وتوافر المرافق والخدمات العامة مع مراعاة ما يأتى :

(أ) أن تكون أبعاد ومساحات البلوكات وقطع الأراضى وغيرها من المساحات المخصصة للاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والمنافع العامة مصممة بحيث توفر القدر المناسب من التهوية والإضاءة والمساحات المفتوحة وأماكن انتظار السيارات خارج حدود الشوارع وأماكن الشحن والتفريغ.

(ب) أن يكون تنظيم وترتيب الشوارع والبلوكات والقطع فى التقسيم بحيث يمكن الاستفادة الكاملة من الصفات الطبوغرافية وميزات الطبيعة فى موقع التقسيم مع المحافظة بقدر الإمكان على الأماكن المشجرة والأشجار المنفردة الكبيرة.

كما يجب أن يراعى فى تصميم الشوارع الأسس الفنية التى تتضمنها التعليمات التى تضعها الجهة الإدارية المختصة لذلك.

(جـ) أن يحد كل قطعة أرض فى مشروعات التقسيم المعدة لإقامة المبانى شارع من جانب واحد على الأقل .

(د) لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصلا بأحد الطرق العامة، إلا أنه إذا كانت أرض التقسيم غير متصلة بطريق عام، ورأت الجهة الإدارية إنشاء طريق يصل الأرض المذكورة بأحد الطرق العامة كان لها أن تلزم المقسم بتحمل تكاليف إنشائه وتزويده بالمرافق العامة.

٤ - يجب أن يراعى فى تحديد أطوال وعروض وأشكال ومواقع البلوكات فى التقسيم مايأتى :

اختيار المواقع المناسبة للمبانى فى القطع بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة بنوع الاستعمال المتعلق بالمبنى .

توافر شروط ومتطلبات الأحكام الخاصة بمناطق الاستعمالات فيما يتعلق بمساحات القطع وأبعادها ونسبة الإشغال فيها.

توافر متطلبات الاتصال بين الشوارع والمبانى مع تأمين حركة المرور.

الأوضاع الطبوغرافية فى موقع التقسيم.

ألا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكنى على ٢٥٠ متراً مقاسة على طول محور البلوك ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية عند زيادة الطول على ٢٥٠ متراً أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محملاً بحق ارتفاق مرور وبعرض لا يقل عن أربعة أمتار، ويخصص لمرور المشاة فقط عبر البلوك، وألا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠ متراً ، وإذا اخترق التقسيم مجرى مياه أو مجرى لتصريف مياه الأمطار أو ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاق لمرور المجرى بذات العرض والسعة التى تسمح بتصريف المياه مضافا إليها ما يستجد من مياه منصرفة من موقع التقسيم.

أن تكون البلوكات بعرض يتناسب مع الاستعمال بحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج حدود الشوارع للشحن والتفريغ بالنسبة للاستعمالات التجارية والصناعية .

٥ - بالنسبة لقطع الأراضى السكنية :

يجب أن تطل واجهة كل قطعة أرض على طريق واحد على الأقل .

يجب ألا تقل مساحة قطعة الأرض عن ١٢٠ متر٢ للمدن وذلك للأراضى الواقعة داخل الامتداد العمرانى للمدينة.

يجب ألا يقل عرض الطرق المطلة عليها قطع الأراضى (الواجهة الرئيسية المطلة على الشارع) ثمانية أمتار للمناطق القائمة بالمدن وعشرة أمتار لمناطق الامتداد بالمدن.

يجب ألا يقل عرض واجهة القطعة عن عشرة أمتار ولا يزيد عمقها على مثلى واجهتها.

يجب أن يوضح مشروع التقسيم نوعية الوحدات السكنية (عمارات عالية - عمارات متوسطة الارتفاع - فيلات) ويمكن أن يحتوى المشروع على كل هذه الأنواع أو بعضها.

٦ - فى حالات التقسيم التى تتطلب إنشاء شبكة طرق داخلية وخدمات ومرافق عامة (الحالة الثالثة من حالات التقسيم الواردة بهذه اللائحة)، يجب أن يخصص ثلث مساحة أرض التقسيم على الأقل للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة - بخلاف المساحة المخصصة للخدمات العامة وللمنفعة العامة - وذلك دون مقابل، وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسبة المذكورة إذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تجاوزها، وذلك وفقًا لأحكام قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ ومع مراعاة ما يأتى :

ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للشوارع عن ٢٠٪ من المساحة الكلية لأرض التقسيم وألا تجاوز ثلثها.

أن يتماشى تصميم الشوارع ومواقف انتظار السيارات مع منسوب أرض التقسيم.

أن يراعى فى توفير الحدائق والمتنزهات العامة وغيرها من الأماكن المفتوحة الاحتياجات الفعلية وفقا للأوضاع المقررة فى المخطط الاستراتيجى العام.

٧ – يجب أن تتضمن قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم جميع الشروط التى يلتزم المشترون بها لحسن نظام التقسيم وتهيئة البيئة السكنية المناسبة لرفاهية وراحة السكان.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون وهذه اللائحة والاشتراطات الصادرة عن المخطط الاستراتيجى العام للمدينة والقرية يجب أن تتناول تلك القائمة بصفة عامة جميع المسائل التى تحقق الأهداف المشار إليها فى هذه اللائحة من حيث :

استعمالات الأراضى وطابع المبانى .

التحكم فى الكثافة السكانية والبنائية.

عدم السماح بإقامة أكثر من مبنى على كل قطعة أرض إلا بصدور قرار تقسيم.

الالتزام بالإشراف الهندسى على تنفيذ التقسيم.

تحديد موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والارتدادات والارتفاعات وغيرها.

حظر الأعمال التى تنتج عنها ضوضاء أو مضايقات .

حظر إقامة المنشآت المؤقتة.

حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى.

أية أحكام أخرى تحقق هذه الأهداف.

وتكون قائمة الشروط الخاصة الواردة بلوحة التقسيم النهائى جزءاً من قرار التقسيم وتعتبر الشروط الواردة بها حقوق ارتفاق للمشترين والمقسم.

ثانيا - *التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم* :

يجب أن تتم جميع أعمال التحسينات والمرافق المطلوب توفيرها فى أرض التقسيم وفقا لما جاء بالكودات المصرية المنظمة لذلك .

يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال المرافق العامة طبقا للمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى والمخططات التفصيلية وكذلك المواصفات والمعايير المقررة وأن يتم التنفيذ تحت إشراف الجهة المختصة بالمرافق ووفقا لتوجيهاتها – وبمراعاة الشروط والقواعد التى تضعها لذلك .

على المقسم عند قيامه بتنفيذ المرافق تقديم مجموعتين من الخرائط والرسومات والمواصفات اللازمة لذلك للجهة الإدارية المختصة وأن يكون التصميم وإعداد الخرائط والرسومات والمواصفات بمعرفة المهندس أو المكتب الهندسى المتخصص وفقا للقواعد الصادر بها قرار من الوزير المختص.

يجب وضع علامات حديدية من مواسير أو زوايا عند أركان البلوكات وقطع الأراضى تثبت فى الأرض بعمق كاف وبشكل يضمن عدم نزعها ، كما يجب أن يحدد التقسيم على الطبيعة بوضع علامات من الخرسانة عند أركانه تنشأ بشكل يضمن بقاءها ، وتكون مطابقة للرسومات والأبعاد التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

يلتزم المقسم بإنشاء وتزويد التقسيم بالمرافق العامة على النحو التالى :

١- تحديد معالم التقسيم فى الطبيعة وتحديد الشوارع والميادين والحدائق والأفاريز وغيرها من المساحات العامة المقترحة، وضبط مناسيبها طبقا للمناسيب التى تقررها الجهة الإدارية المختصة .

٢ - إنشاء الشوارع والأفاريز والميادين العامة ورصفها بعد الانتهاء من تنفيذ أعمال المرافق العامة الأخرى المقررة.

٣ - إنشاء الحدائق العامة والجزر المنزرعة بالشوارع والميادين وغرس الأشجار على جوانب الشوارع وفى الحدائق وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة .

يجب تزويد التقسيم بشبكات المياه الداخلية المقررة وتركيب حنفيات الرش والحريق فى شوارع التقسيم وفقا للأوضاع والشروط والمواصفات التى تضعها الجهة الإدارية المختصة وتحت إشرافها .

يجوز للجهة الإدارية المختصة أن تطلب زيادة أقطار بعض المواسير لتغذية مناطق أخرى خارجة عن حدود أرض التقسيم وفى هذه الحالة تلتزم الجهة الإدارية المذكورة بنفقات الزيادة فى التكاليف فضلا عن نفقات إنشاء الخزانات والروافع.

يجب تزويد التقسيم بشبكة التيار الكهربائى لمبانى التقسيم وكذلك شبكة الإنارة العامة . ويدخل فى ذلك الكابلات والأعمدة وملحقاتها وذلك فى المناطق التى تتوافر فيها التغذية بالتيار الكهربائى، وتتحمل الجهة القائمة على مرفق الكهرباء نفقات إنشاء شبكة الضغط العالى ومحولاتها والأكشاك اللازمة لها وكذلك نفقات الأعمال الزائدة التى ترى لزومها لزيادة قدرة الشبكة لتغذية مناطق أخرى خارجة عن التقسيم.

يجب تزويد أرض التقسيم بشبكة للمجارى إذا كانت توجد شبكة عامة للمجارى يتيسر توصيل شبكة مجارى التقسيم بها وذلك وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة كما يجب أن تشمل شبكة التقسيم بالوعات صرف مياه الشوارع ومحطات الرفع اللازمة لخدمة التقسيم، وإذا رأت الجهة الإدارية المختصة زيادة أقطار بعض المواسير كان عليها أن تلتزم بنفقات هذه الزيادة ويكون تصميم وتنفيذ أعمال المجارى وفقا للشروط التى تقررها الجهة القائمة على مرفق المجارى.

فى المناطق التى ليست بها شبكة للمجارى العامة أو التى يكون توصيل التقسيم بشبكات المجارى العامة غير مناسب، تكون عملية صرف المخلفات السائلة بوسيلة صرف مناسبة تعتمدها الجهة الإدارية المختصة وفى هذه الحالة يلزم أن يبين فى اعتماد التقسيم الطريقة التى يتم بها الصرف.

فى حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل أو أية وسائل أخرى مماثلة يجب مراعاة ما يأتى:

ألا تقل مساحة قطعة الأرض المعدة للاستعمال السكنى عن ٣٠٠ متر مربع.

أن يكون المنشأ المخصص للصرف أو أى جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار من حدود قطعة الأرض المنشأ عليها.

أن تراعى فى نظام الصرف الشروط والمواصفات المقررة.

يجوز للجهة الإدارية إذا كانت مساحة التقسيم تزيد على ٣٠ ألف متر مربع أن تلزم المقسم بتزويد التقسيم بوسيلة صرف مناسبة لصرف المخلفات .

مادة ٥٤ - تضم مشروعات التقسيم ذات الطبيعة الخاصة ما يأتى :

١ - التقسيم على أرض الهضاب والمنحدرات والتلال :

يجب على من ينشئ تقسيما فى أرض منحدرة يبلغ متوسط انحدارها ١٥ : ١٠٠ (خمسة عشر إلى مائة) فأكثر مراعاة ما يأتى :

أن يقدم بيانات تفصيلية كافية عن الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض متضمنة أنواع التربة وذلك للتأكد من توافر عناصر الأمان عند البناء على الموقع .

أن تكون مساحات القطع مناسبة ويمكن أن تزيد مساحة القطعة على المعدل العادى بازدياد الميل .

أن يقدم رسومات وقطاعات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميول والحوائط الساندة وغيرها .

أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التى أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة.

أن يؤمن وسائل صرف مناسبة للمخلفات السائلة والمجارى وتجنب الصرف فى خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض.

يجوز لاعتبارات تقوم على انخفاض معدل حركة المرور فى التقسيمات على الانحدارات أن يسمح بشوارع تقل عروضها عن عروض الشوارع فى التقسيمات العادية.

أن تصمم إنحدارات الشوارع بما يتمشى والأسس الهندسية مع الإقلال ما أمكن من المنحنيات الأفقية والرأسية ومع تأمين وصول رجال الإطفاء ومعداتهم إلى أى مكان فى التقسيم.

٢ - التقسيم على الواجهات المائية (نهر - بحر - بحيرة - مجرى مائى) :

يلزم وضع اشتراطات تكميلية وليست بديلة للتقسيمات التى تطل على الواجهات المائية، وذلك بالتنسيق مع جهاز شئون البيئة وغيره من الجهات ذات الصلة ومن بين هذه الاشتراطات :

وجوب إجراء عمليات ردم للمناطق المنخفضة مع ملاحظة إجراء اختبارات التربة واختيار المواد المناسبة للردم ومراعاة تنفيذ عملية الدك وتوفير وسيلة لصرف المياه السطحية .

توفير وصلات وممرات ومماشى للوصول إلى الواجهات المائية لملاك التقسيم والعامة ولملاك قطع الأراضى الخلفية.

توفير بيانات عن مناسيب المياه العالية والعادية والعمق وميول الشاطىء.

تحديد مواصفات إنشاء للرؤوس والسدود والجسور والحوائط الساندة لمنع تآكل الشواطىء.

تحديد خطوط وعلامات المساحات التى يمنع بعدها رياضة الانزلاق والقوارب.

الاشتراطات الخاصة التى تعدها الجهات المعنية لحماية الموارد المائية .

مادة ٥٥ - يترتب على صدور قرار التقسيم اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

مادة ٥٦ - اشتراطات خاصة بمشروعات التقسيم بالقرى :

فى حالة رغبة المالك فى تقسيم الأرض إلى أكثر من قطعة واحدة أو إقامة أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض ، يلزم إعداد مشروع للتقسيم وفقا للاشتراطات التالية :

أن يحد كل قطعة أرض طريق أو شارع من جانب واحد على الأقل .

ألا يزيد طول البلوك التخطيطى للتقسيم عن ١٠٠ متر.

ألا يزيد طول الطرق ذات النهايات المغلقة عن ٥٠ مترا.

ألا يقل الحد الأدنى لعروض شبكة الطرق والشوارع الداخلية عن ستة أمتار ، وألا يقل عرض طريق داير الناحية عن ثمانية أمتار مع مراعاة التدرج فى الشبكة طبقا لمتطلبات التقسيم.

بالنسبة للأراضى المضافة للحيز العمرانى ، يجب ألا يقل عرض واجهة قطعة الأرض المصرح بالبناء عليها عن سبعة أمتار ولا يزيد عمقها على ضعف الواجهة.

لا تقل مساحة قطعة الأرض عن ٧٠ متر٢ للقرى وذلك للأراضى الواقعة بمناطق الامتداد العمرانى للقرية.

تحديد الارتفاعات طبقا لما جاء بالمخطط الاستراتيجى العام.

مادة ٥٧ - خطوات الإعداد والاعتماد :

أولا - بالنسبة لحالات التقسيم الأولى والثانية بالمدن والقرى :

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخططات عمرانية من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :

صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم.

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق.

خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم مناسب مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .

نسخة واحدة من خريطة الرفع المساحى للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود وإحداثياتها الطبيعية والخطوط الكنتورية للأرض، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة، ومساحة الأرض، وذلك مع استيفاء التعليمات والبيانات التى تضعها الجهة الإدارية المشار إليها.

ثلاث نسخ من مخطط تقسيم الأرض بمقياس رسم مناسب يبين طبيعة التقسيم.

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن.

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :

مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع.

الاسم المقترح للتقسيم ، إذا ما أوضح طالب التقسيم ذلك.

اسم وعنوان المالك طالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسى المتخصص الذى أعد مشروع التقسيم.

أطوال حدود أرض التقسيم وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات .

الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المبانى إن وجدت والاستعمالات المستحدثة.

الأطوال والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة ، وإقرار موقع عليه من المالك بالتنازل عن الأرض المخصصة للشوارع الداخلية بأرض التقسيم وذلك بالنسبة لحالة التقسيم الثانية الواردة بهذه اللائحة.

شهادة بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة التى يتطلبها مشروع التقسيم طبقا لما ورد بالمخطط الاستراتيجى العام.

ثانيا - بالنسبة لحالة التقسيم الثالثة الواردة بهذه اللائحة يتم إعداد مشروع التقسيم لها واعتماده وفقا للخطوات الآتية :

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى لها مخطط استراتيجى عام من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالجهة الإدارية مصحوبا بالمستندات والرسومات الآتية :

صورة الموافقة الصادرة لصلاحية الموقع من الناحية التخطيطية موضحا بها على الأخص الاستعمالات المقررة وفقا للمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية.

خريطة أو رسم مساحى بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠٠٠ مبينا عليه موقع الأرض موضوع طلب التقسيم بالنسبة للشوارع القائمة أو المقررة .

المستندات المثبتة لملكية أرض التقسيم .

الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق .

سبع نسخ من خريطة الرفع المساحى للأرض تبين حدود أرض التقسيم وأبعاد تلك الحدود والخطوط الكنتورية للأرض ، وإذا لزم الأمر قطاعات رأسية على مسافات مناسبة ، ومساحة الأرض وبمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ مستوفيا للتعليمات والبيانات التى تضعها الجهة الإدارية السالف ذكرها .

سبع نسخ من مخطط تقسيم الأرض بمقياس رسم ١ : ١٠٠٠ يبين طبيعة التقسيم ويوضح التفصيلات الفردية للتحقق من صلاحية المشروع .

وذلك مع مراعاة أن تكون الرسومات معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن .

ويجب أن يشتمل مشروع التقسيم على البيانات الآتية :

مقياس الرسم واتجاه الشمال وتاريخ تقديم المشروع .

الاسم المقترح للتقسيم إن وجد .

اسم وعنوان المالك وطالب التقسيم والمهندس أو المكتب الهندسى المتخصص الذى أعد مشروع التقسيم .

أطوال حدود أرض التقسيم والمواقع والعروض المقترحة للشوارع وممرات حقوق الارتفاق وميلها بالتقريب وعلاقتها بالشوارع والتقاسيم والمناطق المجاورة وخطوط البناء وأبعاد القطع مع بيان أرقام القطع والبلوكات .

الاستعمالات العامة القائمة للعقار ومواقع المبانى إن وجدت.

البلوكات والقطع المنشأة بالتقسيم مرقمة ومثبتة فى جدول بأرقامها وأبعادها ومساحاتها .

خطوط البناء المقترحة بالتقسيم والممرات المخصصة لخطوط المرافق العامة .

لوحة الاشتراطات الخاصة بأعمال البناء .

قائمة الشروط الخاصة بالتقسيم المرفقة بالمشروع .

برنامج تنفيذ التقسيم ومراحله .

برنامج تنفيذ المرافق العامة بأرض التقسيم .

ميزانية استعمالات الأراضى لأرض التقسيم موضحا بها على الأخص :

المواقع المقترح تخصيصها للمبانى السكنية أو الأغراض التجارية أو الصناعية إن وجدت .

قطع الأرض المخصصة لمنشآت الخدمات العامة وأبعادها ومساحاتها وبيان نوع التخصيص .

مساحة الشوارع والميادين والحدائق والمساحات العامة وعروضها وأطوالها واتصالها بالشوارع القائمة فى التقاسيم والمناطق المجاورة المنشأة بالتقسيم ونسبتها بالنسبة لمساحة أرض التقسيم .

شهادة بالتنازل عن الأرض المخصصة للخدمات العامة التى يتطلبها مشروع التقسيم طبقًا لما ورد بالمخطط الاستراتيجى العام .

مادة ٥٨ - فحص واعتماد مشروع التقسيم :

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فحص مشروع التقسيم وإخطار طالبه بما يلى :

فى حالة قبول أو رفض المشروع يتم إخطار الطالب خلال ثلاثة أشهر من تقديم طلب اعتماد التقسيم مع بيان أسباب الرفض .

فى حالة وجود ملاحظات على المشروع يتم إخطار الطالب خلال شهر من تقديم طلب التقسيم بالملاحظات .

وفى هذه الحالة على المقسم أن يعد مشروع التقسيم بعد استيفاء الملاحظات وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ إخطاره بالملاحظات ، على أن تكون الرسومات المعدلة معتمدة من مهندس أو مكتب هندسى متخصص وفقا لقرار الوزير المختص فى هذا الشأن ، فإذا انقضت هذه المدة دون تقديم المشروع بعد التعديل، سقط طلب اعتماد التقسيم وذلك ما لم توافق الجهة الإدارية السالف ذكرها على مد هذه المدة لمدة أخرى .

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم البت فى مشروع التقسيم المعدل فى ضوء الملاحظات التى أبديت على المشروع وذلك فى مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تقديم المشروع المعدل ، ويكون البت بالموافقة أو الرفض .

وفى حالة الموافقة تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بإعداد مذكرة مشروع قرار الموافقة ورفعه إلى سلطة الاعتماد ، ويتم التصديق على نسختين من مشروع التقسيم بالموافقة على الاعتماد .

وتحفظ بالإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية نسخة من التقسيم الموافق على اعتماده ، ونسخة من الرفع المساحى للموقع ، ونسخة من قرار الموافقة على الاعتماد .

وينشأ بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم سجل خاص تقيد به قرارات الموافقة على اعتماد التقسيم والبيانات والإجراءات التى تم بشأنها على أن تكون صحائفه مختومة ومرقمة بأرقام مسلسلة تدون بها البيانات الأساسية لكل مشروع ورقم وقرار الموافقة على طلب التقسيم وتاريخها ورقم وقرار الاعتماد وتاريخ نشره فى الوقائع المصرية .

مادة ٥٩ - فى حالة تعديل تقسيم معتمد أو قائم ، تتبع ذات الإجراءات المنصوص عليها فى المواد السابقة .

مادة ٦٠ - الإعلان عن مشروعات التقسيم :

يقوم صاحب المشروع (جهة حكومية أو عامة / شركة / أفراد) بإيداع المستندات التالية لدى مديرية المساحة ومكتب الشهر العقارى المختص :

خريطة مساحية حديثة محددة بالإحداثيات القومية ونقطة واحدة لروبير لقياس الارتفاع عن سطح البحر على الأقل موقع عليها التقسيم المطلوب الإعلان عنه على أن تكون معتمدة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ومحددة عليها قطع أراضى التقسيم مرقمة ومحددة بالمساحات بالمتر المربع وتظهر عليها حدود الطرق وعروضها .

ملف كامل لكروت الوصف لإجمالى قطع أراضى التقسيم محددة بإحداثيات وأبعاد كل قطعة على حدة ومحدد لها حدود الجار ومداخلها من الطرق وشبكات البنية الأساسية والوصلات المنزلية الخاصة بها وشروط البناء من ردود أمامية وجانبية وخلفية ونسب بناء وارتفاع وأية شروط تنظيمية أخرى .

خرائط مساحية موقعة عليها شبكات الطرق وخطوط التنظيم (حدود الملكية) ، وشبكات مياه الشرب والرى (إن وجدت) والحريق العمومية وشبكات الصرف الصحى وشبكات التغذية بالكهرباء وشبكات الاتصالات والغاز (إن وجدت) .

ما يفيد إنشاء وتوصيل شبكات المرافق العامة من عدمه .

على أن يحصل صاحب المشروع على شهادة بإتمام الإيداع .

مادة ٦١ - يتقدم صاحب المشروع بطلب الإعلان عنه إلى الجهة الإدارية مرفقة بها شهادة إتمام الإيداع وفى حالة عدم تنفيذ شبكات المرافق بالمشروع يتم تقديم خطاب ضمان بنكى لتنفيذ المرافق وفق القيم المحددة من الشركات المعنية ، ويجوز بالاتفاق مع صاحب المشروع أن تتولى الجهة الإدارية التنفيذ بمعرفتها أو بمعرفة الجهات المختصة خصمًا من قيمة خطاب الضمان .

مادة ٦٢ - على المسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان عدم الموافقة عليه ، إلا بعد الحصول من صاحب المشروع على المستندات التالية :

شهادة إتمام الإيداع .

قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان وذلك بالنسبة للجهات الحكومية والعامة .

ما يفيد توصيل المرافق أو صورة من خطاب الضمان المنصوص عليه فى المادة السابقة.

مادة ٦٣ - بالنسبة لمشروعات تقسيم المناطق الصناعية والتجارية فيتم تحديد قواعد التقسيم وفقا للمخطط التفصيلى الذى يبين حالات وشروط وأوضاع التقسيم ويتم اعتماد طلبات التقسيم من الجهة الإدارية المختصة بكل نشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية ، جهاز تنمية التجارة الداخلية) وفقًا للإجراءات المتبعة لاعتماد التقسيم طبقا للقانون وهذه اللائحة .

(الفصل الخامس)

مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة

مادة ٦٤ - تحدد مناطق إعادة التخطيط التى ينطبق عليها الحالات المنصوص عليها فى القانون والتى يقرها المجلس بناء على عرض المحافظ المختص كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضى عند إعداد المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلى ووفقًا للأسس والمعايير التالية :

أن تكون المنطقة واحدة من المشروعات ذات الأولوية التى اتفق عليها ذوو الصلة وشملها المخطط الاستراتيجى كمناطق تم تغيير استخدامها وفق مخرجات المخطط الاستراتيجى العام أو المخطط التفصيلى فى هذا الإطار .

أن يعود تعديل استخدام الأرض بالنفع على هذه الأرض من جراء التعديل من جهة وعلى الجهة الإدارية التى تقع المنطقة المعنية فى نطاقها وعلى جموع مواطنى المدينة أو القرية من جهة أخرى .

أن يؤدى تعديل الاستخدام إلى تعظيم الفائدة على سكان المدينة والمنطقة وأن يساهم التعديل فى تنفيذ المخطط الاستراتيجى العام ومخرجاته .

- أن تتوافر آلية لتنفيذ التعديل .

مادة ٦٥ - تتبع ذات الإجراءات الخاصة بإعداد واعتماد المخططات التفصيلية للمناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية أو المخطط التفصيلى لمناطق إعادة التخطيط التى يتم تحديدها وإعلان بيان لها بقرار من المحافظ المختص ويقرها المجلس.

مادة ٦٦ - تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضى داخل منطقة تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط على النحو التالى :

يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة .

طبقًا لبيان تحديد مناطق إعادة التخطيط الصادر من المحافظ المختص والمعتمد من المجلس ، يتم الإعلان بالجهة الإدارية الخاضعة لها المنطقة عن وصف منطقة التعديل وحدودها ومساحتها ليتقدم ملاك العقارات المبنية الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضى الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة على إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر).

تحرر الجهة الإدارية اتفاقًا بين الملاك الراغبين فى ذلك على إعادة توزيع الملكيات طبقًا لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات الأنصبة وطبقًا لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط .

تتولى الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين على المشاركة فى إعادة توزيع الملكيات والأنصبة وذلك وفق الإجراءات الخاصة بنزع الملكية والتعويضات المحددة لها والواردة بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة .

- تتولى الجهة الإدارية إعداد حصر لوحدات الشاغلين من غير الملاك لمنطقة إعادة التخطيط لتدبير المسكن أو النشاط البديل وبمراعاة توفير مسكن أو نشاط بديل بذات المساحة وذات المستوى .

وتقوم الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجارية مناسبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد .

كما تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة بالإجراءات المتبعة فى إعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط بذات الإجراءات المتبعة فى شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلى بالمدينة أو القرية .

مادة ٦٧ - يقوم المحافظ بتشكيل لجنة لحصر والتفاوض مع الملاك فى منطقة إعادة التخطيط للمدينة على النحو التالى :

رئيس المدينة أو الحى (رئيسًا) .

ممثل لمصلحة الضرائب العقارية .

ممثل للشهر العقارى .

ممثل لهيئة المساحة .

رئيس المجلس الشعبى المحلى للمدينة .

٣ من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع .

وفى حالة القرية ، تشكل اللجنة من :

رئيس الجهة الإدارية (رئيسًا) .

ممثل لمصلحة الضرائب العقارية .

ممثل للشهر العقارى .

ممثل لهيئة المساحة .

ممثل للجمعية الزراعية .

رئيس المجلس الشعبى المحلى للوحدة المحلية .

عمدة القرية .

ثلاثة من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع .

ولكل لجنة أن تستعين بمن تراه لأداء عملها .

مادة ٦٨ - تتولى لجنة الحصر والتفاوض المهام الآتية :

حصر العقارات داخل منطقة المشروع وأسماء الشاغلين والملاك .

مراجعة مستندات الملكية .

مراجعة مستندات الشاغلين .

مراجعة المخالفات القائمة .

التفاوض المبدئى مع الملاك والشاغلين فى ضوء ما يرد من لجنة التقييم المنصوص عليها فى المادة التالية.

تعد اللجنة تقريراً مبدئيًا موقعًا من جميع أعضاء اللجنة ويعرض على المحافظ، ليحدد - فى ضوئه - أولويات التعامل مع المنطقة .

مادة ٦٩ - لجنة التقييم :

يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلى مقيم أو أكثر أو إلى لجنة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى للقيام بالأعمال الآتية :

معاينة موقع المشروع .

عمل خرائط التثمين .

إعداد تقرير استشارى بتقدير إجمالى التعويض للملاك طبقًا لحالات العقارات بالمنطقة .

تقدير نصيب العقار وفقًا لمشروع المخطط التفصيلى المعد من قبل الاستشارى أو الخبير .

وعند التوصل إلى نتيجة التقييم ، يتم عرضه على المحافظ لإعلان النتيجة ولصقها فى مكان ظاهر بديوان عام المحافظة ومقر الجهة الإدارية المختصة وأى مكان آخر يرى المحافظ ضرورة لصقه بها .

مادة ٧٠ - فى حالة موافقة المحافظ على اختيار المنطقة على اعتبارها منطقة إعادة تخطيط ذات أولوية فى التعامل وإقرارها من المجلس ، يتم تكليف لجنة التفاوض القيام بالإجراءات الآتية :

- دعوة الملاك بالمنطقة إلى اجتماع عام لتحديد آليات التفاوض على أن يكون بأحد الخيارين التاليين :

١ - إما بالتعويض المالى قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط .

٢ - أو الانتظار إلى تمام إعادة التخطيط واقتضاء التعويض العينى أو المادى بعد تنفيذ المشروع .

يتم التفاوض مع الملاك كل على حدة مع من لم يوافق على أحد الخيارين السابقين .

إعداد تقرير بنتائج التفاوض يتم عرضه على المحافظ المختص .

مادة ٧١ - تكون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد المناطق غير المخططة الخاضعة للتحسين والتطوير والمحددة بالإعلان الصادر من المحافظ المختص والمعتمدة من المجلس هى ذات الأسس والمعايير الخاصة بتحديد مناطق إعادة التخطيط المشار إليها فى المواد السابقة .

وتتولى الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة وفق الإجراءات المتبعة فى شأن إعداد واعتماد المخططات التفصيلية .

كما تتولى الجهة الإدارية التفاوض مع ملاك العقارات والأراضى الفضاء بالمنطقة وفق ذات الإجراءات الواردة بشأن التفاوض مع ملاك مناطق إعادة التخطيط .

(**الفصل السادس**)

التقييد أو الإعفاء من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام

مادة ٧٢ - يتقدم المحافظ المختص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب يقدم إليه بطلب التقييد إلى المجلس موضحًا به الاشتراطات الحالية والمقترحات المطلوبة للتقييد والهدف منها واقتراح ما يستحق من تعويض إذا كان له مقتضى ومصادره .

وتقوم الأمانة الفنية للمجلس بإعداد مذكرة شاملة بالموضوع كما تقوم بالمعاينات الفنية اللازمة إذا تطلب الأمر ، على أن يوضح بالمذكرة الاستثناء المطلوب والغرض منه ورأى المحافظ المختص .

ويعرض الموضوع على المجلس وفى حالة الموافقة يتم إخطار المحافظ بالموافقة وما يستحق من تعويضات والجهات التى تقوم بصرفها .

مادة ٧٣ - لإعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الاشتراطات البنائية وتغيير الاستخدام ، تتبع الخطوات الآتية :

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلب الإعفاء موضحًا فيه الإعفاء المطلوب ومصحوبًا بخريطة مساحية للموقع أو شهادة صلاحية الموقع للبناء - إن وجدت - وإذا وافق المحافظ المختص ، يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس .

تتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة عن الموضوع توضح الإعفاء المطلوب والغرض منه والآثار التى يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذى سيطرأ بناءً على هذا الإعفاء وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية .

ويتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ ، وفى حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على الإعفاء وتحديد مقابل التحسين طبقًا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن مقابل التحسين للعقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة .

مادة ٧٤ - لتغيير استخدام الأراضى بالمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته ، تتبع الخطوات التالية :

يتقدم صاحب الشأن إلى المحافظ بطلبه موضحًا فيه التغيير المطلوب ومصحوبًا بخريطة مساحية للموقع موضحة عليها الأرض أو المبنى المراد تغيير استخدامه ، وإذا وافق المحافظ المختص يتم إرسال الطلب إلى الأمانة الفنية للمجلس .

وتتولى الأمانة الفنية إعداد مذكرة بالموضوع توضح تغيير الاستعمال المطلوب والغرض منه والآثار التى يمكن أن تترتب عليه والتكلفة التقديرية لمقابل التحسين الذى سيطرأ بناءً على هذا التغيير وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية .

ثم يتم عرض الموضوع على المجلس بحضور المحافظ وفى حالة الموافقة يقوم المحافظ بإبلاغ صاحب الشأن بالموافقة على التغيير وتحديد مقابل التحسين طبقًا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن مقابل التحسين للعقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة .

(الفصل السابع)

أوجه صرف حصيلة الرسوم

مادة ٧٥ - تكون أوجه صرف الرسوم المشار إليها بالمادة (١٩) من القانون ، على النحو التالى :

إعداد المخططات التفصيلية داخل الأحوزة العمرانية المعتمدة للمدن والقرى .

لجان التقييم المشكلة ضمن إعداد المخططات التفصيلية للتعامل مع مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة .

إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ أحكام القانون وذلك بموجب قرار يصدر من المحافظ المختص .

مادة ٧٦ - أما بالنسبة للرسوم الخاصة بالمناطق الصناعية والتجارية ، فيصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وعرض الجهة الإدارية المختصة بالنشاط (الهيئة العامة للتنمية الصناعية وجهاز تنمية التجارة الداخلية) قراراً بتحديدها .

الباب الثانى

التنسق الحضارى

مادة ٧٧ - ينشئ الجهاز القومى للتنسيق الحضارى مركزاً إقليميًا يتبعه بكل إقليم اقتصادى ، ليباشر اختصاصات الجهاز بهذا الإقليم ويقدم الدعم الفنى للجهات ذات العلاقة بالتنسيق الحضارى بالإقليم ، ومتابعة تنفيذ مشروعات الجهاز بالمحافظات التابعة له .

ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنًا والمناطق السياحية وفى التجمعات العمرانية الجديدة وفى المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية .

ويصدر بتنظيم المراكز الإقليمية والفروع والمكاتب وتحديد اختصاصاتها ومجالات عملها قرار من مجلس إدارة الجهاز .

مادة ٧٨ - مجلس إدارة الجهاز هو السلطة العليا المهيمنة على شئونه وتصريف أموره وله أن ينشئ من الإدارات بدرجاتها ما يلزم لتحقيق أهداف الجهاز على أن يحدد مهامها واختصاصاتها .

مادة ٧٩ - يقوم رئيس مجلس إدارة الجهاز بتشكيل اللجان العلمية لوضع أسس ومعايير ودلائل التنسيق الحضارى فى المجالات المختلفة مثل :

المناطق التراثية .

مراكز المدن .

مداخل المدن .

الإعلانات .

الإضاءة والإنارة الخارجية .

ويقوم وزير الثقافة بعرض تلك الأسس والمعايير والدلائل على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية لاعتمادها ، وتتم مراجعة الأسس والمعايير والدلائل المشار إليها مرة كل ثلاث سنوات أو كلما دعت الحاجة إلى دليل معين أو أكثر ، ويقدر مجلس إدارة الجهاز هذه الحاجة .

مادة ٨٠ - يقوم الجهاز بتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة طبقًا للأسس والمعايير التى يضعها للحفاظ عليها ، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .

على أن يراعى فى تحديد تلك المناطق أن يتحقق فيها عنصر أو أكثر من العناصر التالية :

أن تكون المنطقة ذات طابع عمرانى متميز أو تعبير جمالى أو ذات شبكة طرق أو نسيج عمرانى يمثل أحد مراحل النمو العمرانى أو التطور التاريخى .

أن تكون بالمنطقة مبان أثرية وفقًا للقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن حماية الآثار أو مبان ذات طراز معمارى متميز وفقًا للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المبانى غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعمارى ، وأن تكون مؤثرة فى الطابع العمرانى للمنطقة ككل .

أن تكون مرتبطة بأحداث ثقافية أو تاريخية أو سياسية أو عسكرية ، أو معبرة عن قيم اجتماعية أو اقتصادية أو فنية أو وظيفية ، أو أن تحتوى على دلالات أو معلومات تاريخية أو علمية ثابتة فى أحد المجالات المذكورة .

أن تكون مرتبطة بحدث هام أو شخصيات مما أثر بوضوح فى تاريخ الدولة .

أن تكون المنطقة محوراً أو مساراً للحركة يصل إلى مناطق أو مبان أو استعمالات مهمة أو ذات قيمة متميزة .

أن تمثل منطقة حضارية ذات ثقافة وطبيعة متميزة تخص مجموعة بشرية تاريخية أو حاضرة .

أن تكون منطقة ذات قيمة طبيعية تتصف بمعالم جمالية أو تشكيلات طبيعية أو جيولوجية متميزة ، أو أن تكون أحد مواقع المحميات الطبيعية وفقًا لقانون المحميات رقم ١٠٢ لسنة ١٩٨٣ ، وقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤

مادة ٨١ - ينشئ الجهاز قاعدة بيانات تتضمن حصر المبانى وتحديد المناطق ذات القيمة المتميزة ، ويضع أسس ومعايير التنسيق الحضارى اللازمة للتعامل معها ، والتى يتعين الالتزام بها فى هذه المبانى وتلك المناطق .

وتعتبر أعمال اللجان المشكلة طبقًا للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه وتلك الواردة فى سجلات المجلس الأعلى للآثار مصادر مهمة لقاعدة البيانات .

مادة ٨٢ - يشترط الالتزام بتطبيق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضارى التى يضعها الجهاز ويعتمدها المجلس الأعلى عند إصدار التراخيص فى حالات المبانى الحديثة ، والتعديلات الكلية والجزئية فى المبانى القائمة ، وإعادة البناء ، وكذلك عند تنفيذ عناصر تشكيل الفراغات العمرانية كالطرق والأرصفة .

مادة ٨٣ - يراعى عند إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو تنفيذ التعديلات الداخلية فى المبانى ذات القيمة المتميزة الالتزام بما يلى :

إمكانية الحفاظ على الواجهة ذات العناصر المعمارية المتميزة مع هدم باقى المبنى كليًا أو جزئيًا حسب الحالة ، وذلك للحفاظ على الطرز المعمارية المتميزة للمبانى والمناطق .

اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على سلامة المبنى المتميز فى حالات هدم أو تنكيس أو بناء مبان مجاورة له حتى لا يتأثر المبنى المتميز بهذه الأعمال .

مادة ٨٤ - يراعى عند إصدار تراخيص البناء الالتزام بما يلى :

استكمال واجهات المبنى بما يغطى العناصر الإنشائية والتركيبات المختلفة غير المكتملة والظاهرة للعيان من الشارع .

مراعاة عدم تنافر لون أو ألوان واجهات المبنى مع ألوان الواجهات المحيطة ، بما يحقق الإحساس بالجمال للحفاظ على الطابع المعمارى والعمرانى للمنطقة .

إيجاد الحلول المناسبة لمنع تشويه الواجهات الرئيسية للمبانى بالتركيبات الصناعية أو أعمال الكهرباء مثل أجهزة التكييف والهوائيات الأرضية والفضائية ، ومواسير الصرف والتغذية .

مادة ٨٥ - تطبق أسس ومعايير وأدلة التنسيق الحضارى التى يضعها الجهاز عند إصدار التراخيص فى المدن والأحياء والتجمعات العمرانية الجديدة سواء تلك التى تقيمها الدولة أو القطاع الخاص ، ويشمل ذلك الأرصفة ومسارات المشاة ، وغير ذلك مما هو مذكور فى أدلة التنسيق الحضارى .

مادة ٨٦ - عند إصدار تراخيص أعمال المبانى والمنشآت بالمناطق ذات القيمة المتميزة يجب عدم تحريك أو نقل العناصر المعمارية أو التماثيل أو المحتويات أو الوحدات الزخرفية ثابتة أو متحركة ، والتى تشكل أجزاء متكاملة .

مادة ٨٧ - للجهاز أن يتفق مع الجهات الحكومية أو العامة أو الشركات أو الجمعيات الأهلية أو الأفراد لإعداد مشروعات ودراسات للتنسيق الحضارى ، وذلك كجهة استشارية متخصصة بمقابل مادى ، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على عقود الاتفاق المشار إليها ، ويحدد أوجه صرف المقابل المادى الذى يتقاضاه الجهاز .

مادة ٨٨ - يضع الجهاز الضوابط والشروط الواجب توافرها فى المكاتب الاستشارية والخبراء المتخصصين فى مجال عمله للقيد فى جداول تعد لذلك ، على أن يجدد القيد كل ثلاث سنوات وفقًا للضوابط التى يضعها الجهاز ، ويشكل الجهاز لجنة لقيد كل من المكاتب الاستشارية والخبراء يصدر بها قرار من رئيس مجلس الإدارة وعلى الأخص فى المجالات الآتية :

تنسيق المواقع .

الترميم الفنى .

الإضاءة والإنارة الخارجية .

تنفيذ الإعلانات .

الصيانة الخارجية للمبانى ذات القيمة المتميزة .

مادة ٨٩ - يجب الحصول على موافقة الجهاز القومى للتنسيق الحضارى قبل وضع أى عمل فنى فى فراغ عام ، وذلك لضمان تناسق العمل مع محيطه العمرانى وعدم استغلال العمل الفنى فى الدعاية والإعلان .

مادة ٩٠ - مع تطبيق أسس ومعايير الإعلانات الواردة فى الدليل الخاص بها ، والصادرة عن الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ، يراعى عند إصدار تراخيص الإعلانات ما يلى :

مراعاة الآداب العامة واحترام الأديان ، وألا يتناقض الإعلان فى شكله ومضمونه مع المحيط العمرانى له .

يحظر وضع أى إعلان أو دعاية على الأعمال الفنية العامة .

عدم تثبيت أى إعلانات أو لافتات بأى شكل أعلى أو على واجهات المبانى المسجلة كطراز معمارى متميز طبقًا للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه .

يحظر وضع أى إعلان فى وسط أى ميدان ، لمنع ارتباط اسم الميدان أو عناصره المعمارية والعمرانية بأى منتج تجارى .

عدم وضع أى إعلانات أو لافتات تعوق رؤية واجهات المبانى من الشارع .

عدم وضع إعلانات أو لافتات على واجهات المبانى ذاتها ، وإعادة تنظيمها وتنسيقها على مداخل المبانى بما لا يعوق الحركة .

عدم بروز واجهات المحلات التجارية عن خط تنظيم واجهة المبنى ، ومراعاة التناسق فى الألوان والخامات بين واجهات المحلات المتجاورة ولوحاتها الإعلانية ، وعدم تنافر واجهة المحل التجارى أو لوحته الإعلانية مع واجهة المبنى وطرازه المعمارى ، وعدم تجاوز واجهة المحل المساحة المخصصة له .

ضرورة كتابة أى إعلان أو لافتة إعلامية وواجهات المحلات وأسماء المكاتب والشركات باللغة العربية أولاً ، ويمكن تكرار الكتابة بأية لغة أخرى وذلك التزامًا بأحكام قانون الإعلانات رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦

الباب الثالث

تنظيم أعمال البناء

(الفصل الأول)

الاشتراطات البنائية العامة

مادة ٩١ - تسرى أحكام هذا الباب على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلى المبانى والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص .

وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والاستمارات والشهادات والسجلات الواردة باللائحة .

مادة ٩٢ - لا يصرح بإصدار ترخيص بناء لأى مبنى على أية قطعة أرض إلا إذا كان مطابقـًا للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضى المختلفة والصادرة من الجهة الإدارية المختصة .

مادة ٩٣ - يكون الحد الأدنى لصافى الارتفاع الداخلى للطابق الواحد مقاسًا من مستوى السطح النهائى للأرضية حتى بطنية سقفه الظاهر فى جميع الأدوار ٢,٧ متر ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والطرقات الداخلية والحمامات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما فى حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز (٢٥٪) من مساحة الغرفة .

مادة ٩٤ - يجب ألا يقل المسطح الداخلى لأى غرفة من غرف المبنى أو مرافقه أو أى بعد فيها عما يلى :

الاستخدام	الحد الأدنى للمسطح الداخلى (بالمتر المربع)	الحد الأدنى للبعد (بالمتر)
غرف سكنية	٧,٥	٢,٥
دورة مياه	٠,٨٠	٠,٨٠
مطابخ	٣,٠٠	١,٥٠
حمامات	١,٥٠	١,٢٠
غرفة الحارس	٥,٠٠	٢,٠٠

مادة ٩٥ - يجب تهيئة دورة مياه لاستعمال المترددين على المحلات التجارية .

مادة ٩٦ - يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء للوحدات السكنية فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة الطبيعية تطل على طريق أو فناء مستوفٍ للاشتراطات المبينة فى هذه اللائحة ، ويجب ألا يقل المسطح الإجمالى للفتحة عما يلى :

(٨٪) من مسطح أرضية الغرف السكنية .

(١٠٪) من مسطح أى مرفق من مرافق البناء (حمام - مطبخ - دورة مياه - بئر سلم بالدور - وما إليه) .

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم ، وعن ربع متر مربع بالنسبة لمرافق البناء .

وتعامل الأماكن المخصصة للمعيشة (صالون - غرفة طعام - استقبال) معاملة الغرف السكنية .

ولا تسرى هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرقات والمداخل والصنادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها .

ويجوز عمل فتحات للتهوية والإضاءة بالنسب المبينة فى هذه المادة بالسقف بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجى مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة .

وفيما عدا مطابخ الوحدات السكنية يجوز إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء بطريقة صناعية ، على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمبانى العامة والمبانى الإدارية التى لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات ودورات المياه الملحقة بالغرف بمسطح لا يقل عن ١,٥ متر مربع ، ولا يقل أى من أبعاده عن متر واحد .

وتستثنى الفتحات بواجهات المبانى الإدارية من النسب المحددة بهذه اللائحة .

يجوز أن تكون المطابخ فى الوحدات السكنية جزءاً من فراغ صالة المعيشة بشرط توفير التهوية المطلوبة لصالة المعيشة وفق أحكام هذه اللائحة من الجزء المقابل للمطبخ مع توفير التهوية الميكانيكية المناسبة للمطبخ إذا لزم الأمر .

يجب مراعاة توافر الاشتراطات الآتية فى الفتحات :

فى حالة وجود باب يفتح مباشرة على درج سلم فإنه يجب أن تفصل بينهما مسافة لا تقل عن متر واحد .

ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك عن ٠,٩ من المتر إلا فى حالة وجود بلكونات أو شرفات أمام هذه الشبابيك من الخارج أو وجود مانعات السقوط (درابزين) بارتفاع لا يقل عن ٠,٩ من المتر .

يجب أن تكون الفتحة متصلة بالهواء الخارجى بكامل مساحتها ، ولا تعتبر أى فتحة مقترنة بجهاز آلى لجهاز التكييف فتحة تهوية .

مادة ٩٧ - يكون الحد الأدنى لعروض الأبواب على النحو التالى :

الغرف السكنية والمكاتب ٨٠ سم .

المطابخ والحمامات ودورات المياه ٧٠ سم .

المحلات التجارية ١٠٠ سم .

الجراجات ٢٨٠ سم .

مادة ٩٨ - يراعى عند إقامة المبانى أو تعليتها أو إجراء تعديلات بها أن تتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتى :

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
الغرف السكنية والمكاتب	خارجى	٠,٢٥ ع أو ٣ متر أيهما أكبر	-
	داخلى	٠,٢٥ ع أو ٣ متر أيهما أكبر	٩م٢ أو مربع ربع الارتفاع أيهما أكبر

الجزء من المبنى المطلوب إنارته وتهويته	نوع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
حمام – مطبخ دورة مياه – سلم الأماكن المخصصة للغسيل والتخزين	خارجى	٢,٥ م	–
	داخلى	٢,٥ م	٧,٥م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوى ١٠م ١٠م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوى ٢٠م ١٢,٥م^{٢} إذا كانت ع أقل من أو تساوى ٣٠م ويزداد المسطح ٢,٥م^{٢} لكل ١٠م زيادة فى الارتفاع
(ع) تساوى ارتفاع أعلى واجهة للبناء تطل على الفناء مقاسًا من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء .			

وفى حالة عمل بروز أو كرانيش فيجب ألا يقل ذلك من الحد الأدنى لمسطح الفناء وبالنسب الموضحة بالجدول عاليه .

ويجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار .

مادة ٩٩ – فى حالة وجود غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة لها مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة يجوز عمل ارتدادات (منور الجيب) بواجهات المبانى المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد الإنارة والتهوية ، ويشترط فى هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون النافذة فى الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر ، ويجوز عمل شرفات بالارتداد فى حدود نصف عرضه فقط .

مادة ١٠٠ – يجب أن تتوافر فى السلالم الاشتراطات الموضحة بالجدول الآتى :

الطول الظاهر للدرجة	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات . ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور يزيد على أربع وحدات .
القطاع العرضى للدرجة	النائمة لا تقل عن ٢٧ سم . القائمة لا تزيد عن ١٧ سم .
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالية	١٤ درجة تليها صدفة لا يقل عرضها عن أربع نوائم .
أقل ارتفاع للكوبستة	٩٠ سم .

يجب أن يكون الحد الأدنى لصافى الارتفاع فوق أى درجة ٢,١ متر .

وتستثنى من هذه الاشتراطات سلالم أبراج دور العبادة ، أما بالنسبة للسلالم الدائرية والمروحة فيجب أن تتوافر فيها الاشتراطات الموضحة بالجدول على أن تقاس عرض النائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى .

مادة ١٠١ - لا يجوز إقامة سلالم أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها تقليل أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة .

مادة ١٠٢ - لأصحاب العقارات المتلاصقة الاتفاق على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى هذه اللائحة ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد ارتفاعه على ثلاثة أمتار داخلاً فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨ متر ، ويجب على الملاك شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المبانى قبل منح الترخيص لأى منهم مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية .

وفى حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب شهر العقد المثبت لهذا الاتفاق لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

مادة ١٠٣ - يجوز عمل بروز فى واجهات المبانى المقامة على حد أى طريق عام أو خاص طبقًا للشروط الآتية :

عمل كورنيش أو بروز نافذة فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى يتراوح عرضها بين ثمانية وعشرة أمتار ، على ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على ذلك .

يجب فى المبانى المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفيه الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .

ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكشوفة عن ٠,٩٠ من المتر بالنسبة للأدوار الخمسة الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية وبحد أقصى ١,٢ متر ، ويجب أن يكون الدرابزين مصممًا بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار من ١٠ سم فأكثر .

لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة (١٠٪) والأبراج (٥٪) من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالتين ١,٢٥ متر ، كما يجب أن يترك ١,٥ متر من حدود المبانى المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها . وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز فيها ، وبشرط ألا يتجاوز طول البرج نصف طول الواجهة وتستثنى من هذا الشرط المبانى أو الأدوار غير السكنية .

يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقًا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج فى الواجهات المطلة على أفنية خارجية .

لا يصرح ببروز أى بلكون أو فرندة على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والارتدادات .

مادة ١٠٤ - لا يدخل فى حساب ارتفاع المبنى ارتفاع مرافق الخدمات العامة (مثل غرف المصاعد وآبار السلالم وخزانات المياه ومعدات التكييف المركزى) ، ويكون ارتفاعها بحد أقصى خمسة أمتار ، ولا يسمح باستخدامها لأى أغراض مخالفة لخدمات المبنى .

ويجب ألا يزيد مسطح مرافق الخدمات بدور السطح على (٢٥٪) من مسطح الدور الأرضى وألا تشكل فى مجموعها وحدة سكنية ، كما يصرح بوصول المصاعد لخدمة دور السطح .

مادة ١٠٥ - على المهندس أو المكتب الهندسى المصمم مراعاة متطلبات الشركات المختصة بتوصيل المرافق والخدمات للعقار .

مادة ١٠٦ - يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق فى إنشاء المبانى التى سيتم الترخيص بها فيما عدا ما يلى :

١ - المبانى السكنية (الشقق السكنية والفيلات) والتى ينطبق عليها ما يأتى :

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ١٦ متراً من منسوب الشارع .

(ب) مساحة أى طابق بما فى ذلك البدروم لا تزيد على ٤٠٠ متر مربع .

(جـ) انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع .

٢ - مبانى الإشغالات الإدارية والمهنية ومبانى الإشغالات التجارية ومجموعة الإشغالات الصناعية والتخزين منخفضة الخطورة إذا كان :

(أ) ارتفاع منسوب أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٤ أمتار من منسوب الشارع .

(ب) مساحة أى طابق بما فى ذلك البدروم لا تزيد على ٢٠٠ متر مربع .

(جـ) انخفاض منسوب أرضية البدروم (إن وجد) لا يزيد على ثلاثة أمتار من منسوب الشارع .

مادة ١٠٧ - يجب الالتزام بتطبيق أحكام الكود المصرى لأسس التصميم واشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق فى الحالات الآتية :

١ - التوسعات أو التعليات حتى لو كانت ضمن الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة إلا بعد التأكد من أن المبنى بعد التعديل محقق لأحكام الكود .

٢ - عند تعديل نوعية الإشغال للمبنى أو لجزء منه بحيث يكون ذلك التعديل محققًا لمتطلبات الكود .

مادة ١٠٨ - يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى وذلك وفقًا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات فى الكود المصرى لاشتراطات الأمان للمنشآت المتعددة الأغراض وكذلك أحكام (الملحق أ) من ذات الكود ، ويستثنى من ذلك المبنى الذى لا يتجاوز إجمالى مسطحاته المبنية ٢٥٠م٢

(*الفصل الثانى*)

مستندات وإجراءات إصدار الترخيص

مادة ١٠٩ - يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص .

ويؤدى طالب الترخيص تأمينًا بنسبة (٢ , ٠٪) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من النفقات والمتطلبات كإزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ورفع الإشغالات بالطريق ورفع مخلفات البناء وإصلاح ما قد يتلف بالمرافق أو الشوارع .

مادة (١١٠) :

(أ) يتقدم المواطن إلى الجهة الإدارية للحصول على بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ويحدد بالطلب عنوان وحدود الموقع وترفق بالطلب صورة من بطاقة الرقم القومى لطالب البيان والإيصال الدال على سداد الرسوم المستحقة وذلك دون المطالبة بأية مستندات أخرى .

(ب) على الجهة الإدارية إعطاء طالب البيان ما يفيد استلام الطلب يوم التقديم .

(جـ) يجب على مهندس الجهة الإدارية المختصة معاينة الموقع ومراجعة موقفه من خلال البيانات التى لدى الجهة الإدارية .

(د) تلتزم الجهة الإدارية بإصدار البيان خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وفقًا للنموذج المرفق ، وفى حالة وجود موانع بالموقع يجب على الجهة الإدارية إصدار بيان يذكر به الموانع التى تمنع إصدار بيان الصلاحية .

مادة ١١١ - المشتملات العامة للرسومات الهندسية :

يجب أن تشتمل جميع الرسومات الهندسية على البيانات الآتية :

اسم المشروع واسم المالك وعنوان الموقع .

اسم المهندس المصمم أو المكتب المسئول عن التصميم وعنوانه .

مقياس الرسم .

تاريخ إعداد الرسم .

عنوان اللوحة ورقمها .

التعديلات اللاحقة وتواريخها وملخص لهذه التعديلات وتوضيح مكانها على الرسم بعد عمل التعديلات ، ويجب على المهندس المشرف على التنفيذ حفظ نسخة من الرسومات قبل وبعد كل تعديل للرجوع إليها عند الحاجة .

تاريخ إصدار الرسومات وتسلسلها .

مادة ١١٢ - المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص بناء :

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج المرفق بهذه اللائحة من المهندس أو المكتب الهندسى مرفقًا به المستندات الآتية :

المستندات الدالة على ملكية الأرض موضوع الترخيص .

صورة من بطاقة الرقم القومى لمن سيصدر الترخيص باسمه .

حضور المالك بنفسه والذى سيصدر باسمه الترخيص للتفويض أو تقديم توكيل رسمى باسمه أو من ينوب عنه للمهندس أو المكتب الهندسى للسير فى إجراءات استخراج الترخيص .

حساب قيمة الأعمال طبقًا للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة .

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص طبقًا للنموذج المرفق والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقًا بها صورة بيان صلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة موقعة من المهندس أو المكتب الهندسى .

ثلاث نسخ من الرسومات الهندسية معتمدة من المهندس أو المكتب الهندسى .

وفى حالة المبانى التى تخضع لوثيقة التأمين طبقًا للمادة (٤٦) من القانون يتعين بالإضافة إلى المستندات السابق ذكرها تقديم وثيقة تأمين مرفقًا بها نسخة الرسومات الإنشائية المعتمدة من مكتب المجمعة المصرية لتأمين المسئولية المدنية عن أخطار أعمال البناء والصادر على أساسها الوثيقة ودراسة التربة والنوتة الحسابية طبقًا للنماذج المرفقة بهذه اللائحة .

مادة (١١٣) :

١ - المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم :

يقدم طلب ترخيص من المهندس أو المكتب الهندسى طبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقًا به المستندات الآتية :

القرار النهائى الصادر من الجهة الإدارية بالترميم أو التدعيم طبقًا لأحكام المادة (٩٠) من القانون .

رسومات تفصيلية بالترميم والتدعيم المطلوب .

تقرير فنى معتمد من المهندس أو المكتب الهندسى يشمل أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ .

مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسى تشمل بنود الأعمال وقيمتها .

٢ - المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية :

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقًا للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقًا به المستندات الآتية :

رسومات الواجهات .

مقايسة مقدمة من المهندس أو المكتب الهندسى تشمل بنود الأعمال وقيمتها .

مادة ١١٤ - لا يسمح بأى حال من الأحوال إصدار رخصة تعلية للعقارات المقامة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبها مخالفات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والغير وجوبية الإزالة طبقًا لأحكام المادة (٦٠) من القانون .

مادة ١١٥ - المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص تعلية / تعديل أو كليهما :

طلب ترخيص مقدم من المهندس أو المكتب الهندسى طبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة مرفقًا به المستندات الآتية :

المستندات المطلوبة لإصدار ترخيص البناء والمحددة بالمادة (١١٢) من هذه اللائحة .

صورة من الترخيص السابق الصادر للعقار والرسومات المعتمدة .

شهادة من مهندس أو مكتب هندسى تفيد بأن النظام الإنشائى للمبنى وأساساته يتحمل أعمال التعلية المطلوبة .

مادة ١١٦ - المستندات المطلوبة فى حالة استخراج ترخيص هدم كلى أو جزئى للمبانى غير الخاضعة للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ :

طلب ترخيص طبقًا للنموذج المعد والمنصوص عليه بهذه اللائحة مرفقًا به المستندات الآتية :

سند الملكية .

صورة بطاقة الرقم القومى للمالك مقدم طلب الترخيص .

قرار نهائى بالهدم والصادر من الجهة الإدارية طبقًا للمادة (٩٠) من القانون .

تقرير من مهندس موضحًا به الطريقة المستخدمة أثناء عملية الهدم وكيفية تأمين المنشآت المجاورة .

مادة ١١٧ - إجراءات إصدار التراخيص :

(أ) يتعين على المالك أو من يمثله قانونًا التعاقد مع مهندس أو مكتب هندسى للقيام بإعداد ملف الترخيص .

(ب) يقوم المهندس أو المكتب الهندسى بإعداد رسومات ومستندات الترخيص .

(جـ) يكون مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسى مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة بطلب الترخيص وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع .

(د) يتقدم مقدم الترخيص المهندس أو المكتب الهندسى بالملف مصحوبًا بكامل المستندات والرسومات المطلوبة على أن يرفق به الإيصال الدال على سداد الرسوم طبقًا للنموذج المرفق أو ما يقوم مقام الإيصال من أدوات السداد .

(هـ) تلتزم الجهة الإدارية باستلام ملف الترخيص وتدوين كافة المستندات والرسومات المقدمة وإعطاء الملف رقم تسلسلى مؤرخ ، ويجب على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص ما يفيد استلام الملف وبيان بمحتوياته يوم التقدم بالملف .

(و) يقوم مهندس الجهة الإدارية المختصة بالتأكد من استيفاء ملف الترخيص لجميع المستندات المطلوبة والتأكد من مطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية الواردة ببيان صلاحية الموقع للبناء والمعتمدة من الجهة الإدارية دون غيرها وطبقًا للنموذج المرفق .

(ز) يتم اعتماد شهادة صلاحية الأعمال للترخيص من الجهة الإدارية وإصدار الترخيص فى مدة لا تجاوز ثلاثين يومًا من تاريخ ورود ملف الترخيص وتسليم المالك أو من يمثله قانونًا الترخيص ونسخة معتمدة من الرسومات الأصلية بعد سداد الرسوم المستحقة .

(ح) للجهة الإدارية فى حالة عدم استيفاء مستندات ملف الترخيص أن تقوم فى خلال أسبوع من تاريخ استلام الملف بطلب استيفاء المستندات من مقدم الترخيص بخطاب مسجل بعلم الوصول - طبقًا للنموذج المرفق - على العنوان المختار للمراسلات المدون بالطلب على أن يحدد بالخطاب الفترة اللازمة للاستيفاء بما لا يزيد عن ٢١ يومًا ، ويجب على الجهة الإدارية إصدار الترخيص فى خلال ٢١ يومًا من تاريخ ورود الاستيفاءات المطلوبة .

(ط) إذا لم يتم الاستيفاء خلال المدة المحددة تلتزم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بانقضاء المدة المحددة للاستيفاءات المطلوبة والحضور لاستلام ملف الترخيص .

(ى) يتم رفض طلب الترخيص فى حالة قيام طالب الترخيص بتقديم الاستيفاءات غير كاملة . وتقوم الجهة الإدارية بإخطار مقدم الترخيص بخطاب موصى عليه بعلم الوصول موضح به أسباب الرفض والحضور لاستلام الملف .

(ك) فى حالة رفض الجهة الإدارية يحق لطالب الترخيص إعادة التقدم مرة أخرى بطلب للحصول على الترخيص أو التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها فى المادة (١١١) من القانون . ولا يمنع نظر التظلم من إعادة التقدم للحصول على الترخيص مع سداد كافة الرسوم المستحقة .

مادة ١١٨ - يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانونًا إعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه على البدء فى التنفيذ قبل البدء فيه بمدة لا تقل عن أسبوعين طبقًا للقانون وللنموذج المرفق بهذه اللائحة .

كما يتعين على المالك إخطار الجهة الإدارية بعزمه على البدء فى التنفيذ وتقديم صورة من عقد المقاولة مستوفيًا دمغة الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال على ٣٥٠ ألف جنيه وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك وكذلك صورة من شهادة الإشراف طبقًا للنموذج المنصوص عليه فى هذه اللائحة وذلك قبل الشروع فى تنفذ الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوعين ، مع التزام المالك بالشروط والضمانات المنصوص عليها فى القانون وهذه اللائحة واعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات ومطابقة الرسومات للاشتراطات التخطيطية والبنائية والمستندات المرفقة بطلب الترخيص .

مادة ١١٩ - إذا لم يبدأ المرخص له بالبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ .

ولا يتم البدء فى أعمال الحفر أو سند جوانب الحفر إلا بعد صدور ترخيص البناء . ولا تعد أعمال الحفر أو أعمال سند جوانب الحفر اللازمة لحماية المنشآت المجاورة شروعًا فى تنفيذ الأعمال .

مادة ١٢٠ - إذا بدأ المرخص له فى تنفيذ الأعمال دون إخطار الجهة الإدارية تقوم الجهة الإدارية بتحرير قرار إيقاف ، وعلى الجهة الإدارية معاينة الأعمال التى تمت لتحديد مدى مطابقتها للترخيص المنصرف والسماح للمرخص له باستئناف الأعمال فى حالة مطابقتها للترخيص ، أو إصدار قرار تصحيح أو إزالة فى حالة مخالفتها للترخيص على أن تقوم الجهة الإدارية قبل استئناف الأعمال بإلزام المالك باستيفاء عقد المقاولة وشهادة الإشراف طبقًا للنماذج المعدة والمنصوص عليها بهذه اللائحة .

مادة ١٢١ - إذا اقتضت الضرورة أثناء التنفيذ إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية للمبنى يقوم المهندس المشرف بتوقيع تلك التعديلات على الرسومات المعتمدة للترخيص بعد موافقة المهندس أو المكتب الهندسى مقدم الترخيص . وتقدم للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

مادة ١٢٢ - بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال والحاجة إلى إجراء تعديلات لا تمس الناحية الإنشائية ولا تعتبر تعديلات جوهرية فى الرسومات المعتمدة فإنه يتعين على المهندس أو المكتب الهندسى التقدم بطلب للجهة الإدارية مرفقًا به الرسومات المعمارية المعتمدة من الجهة الإدارية موقعًا عليها التعديلات .

مادة ١٢٣ - يجوز التصريح بإقامة أعمال أو مبانى لفترة محددة كالمبانى اللازمة لتنفيذ المشروعات على أن يتم إنشاء هذه المبانى داخل خطوط التنظيم ويكون إنشاؤها طبقًا للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

(*الفصل الثالث*)

فئات أعمال البناء ومتطلبات المهندسين والمكاتب الهندسية للتقدم باستخراج تراخيص لهذه الأعمال

مادة ١٢٤ - تنقسم فئات أعمال البناء إلى :

فئة (أ) جميع الأعمال .

فئة (ب) المبانى السكنية التى لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على ٣٤م .

المبانى الإدارية أو التجارية التى لا يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق بها على ٢٢م .

مادة ١٢٥ - يكون لأى مهندس نقابى له سجل هندسى التقدم لاستخراج التراخيص لأى من فئات الأعمال على أن يتم الاستعانة بالخبرات والتخصصات المطلوبة طبقًا لفئات الأعمال المتقدم لها .

مادة ١٢٦ - تكون اشتراطات المهندسين ومتطلبات المكاتب الهندسية لاستخراج التراخيص طبقًا لفئات الأعمال على النحو الآتى :

أولاً - يشترط للتقدم للأعمال فئة (أ) :

مهندس معمارى نقابى لا تقل خبرته عن عشر سنوات .

مهندس مدنى نقابى لا تقل خبرته عن عشر سنوات .

مهندس نقابى تخصص أعمال كهروميكانيكية .

ثانيًا - يشترط فى التقدم للأعمال فئة (ب) :

أن يكون مهندس نقابى معمارى أو مدنى له سجل هندسى فى مجال الهندسة المعمارية أو المدنية .

مادة ١٢٧ - فى حالة الأعمال المطلوب لها وثيقة تأمين يشترط للقيام بتقديم طلب الترخيص لأعمال الترميم أو التدعيم أو التعديل أن يتوفر للمهندس أو أحد المهندسين بالمكتب الهندسى خبرة لا تقل عن ١٠ سنوات .

(*الفصل الرابع*)

تنفيذ الأعمال المرخص بها

متطلبات الإشراف على التنفيذ :

مادة ١٢٨ - يكون المشرف على التنفيذ مهندس نقابى تخصص عمارة أو مدنى أو مكتب هندسى بذات الفئة المتقدمة للترخيص والواردة بالمادة (١٢٦) من هذه اللائحة .

مادة ١٢٩ - يشترط أن تسند أعمال الإشراف على التنفيذ فى حالتى التدعيم والترميم لمهندس إنشائى ذى خبرة لا تقل عن عشر سنوات .

مادة (١٣٠) :

أولاً - يتعين على المرخص له قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقًا للنموذج المرفق ، وذلك قبل البدء فى أعمال البناء بأسبوعين على الأقل مرفقًا به الآتى :

صورة من عقد مقاولة مع مقاول وفى حالة زيادة قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ جنيه يكون العقد مع أحد المقاولين المسجلين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء .

صورة من شهادة الإشراف من المهندس المشرف على التنفيذ ، على أن تكون الشهادة معتمدة من قبل نقابة المهندسين .

ثانيًا - على المرخص له أثناء تنفيذ الأعمال الالتزام بما يأتى :

إيقاف الأعمال فوراً فى حالة تخلى أى من المقاول أو المهندس المشرف على التنفيذ عن القيام بمهامه وذلك دون تكليف مقاول آخر أو مهندس مشرف أخر على التنفيذ ، مع إعادة تقديم الإقرارات المقررة إلى الجهة الإدارية المختصة . وفى حالة عدم الالتزام بذلك تعتبر الأعمال المنفذة بمثابة أعمال مخالفة للترخيص ويطبق عليها أحكام القانون فى هذا الشأن .

إيقاف الأعمال فى حالة رفع الغطاء التأمينى وعدم استئناف الأعمال إلا بعد إعادة التغطية التأمينية .

ثالثًا - على المرخص له بعد صدور شهادة صلاحية المبنى للإشغال القيام بالآتى :

وضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار والإبقاء عليها لمدة عام من تاريخ صدور الشهادة .

إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار وعدم استخدام هذا المكان فى غير الغرض المخصص له .

اتخاذ الإجراءات الكفيلة لتشغيل وصيانة المصعد .

عدم الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

الالتزام عند تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يتضمن العقد كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن انتظار السيارات وتركيب المصاعد .

مادة ١٣١ - التزامات المهندس أو المكتب الهندسى المشرف على التنفيذ :

يتعين على المهندس المشرف أو المكتب الهندسى القيام بالآتى :

الالتزام بتأمين المبانى المجاورة بما فى ذلك تخفيض المياه الجوفية وسند جوانب الحفر وبما يضمن سلامة المنشآت المجاورة والأرواح والممتلكات والمارة أثناء التنفيذ .

متابعة تنفيذ الأعمال المرخص بها وفقًا للأصول الفنية وطبقًا للرسومات المعتمدة .

إعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل طبقًا للنموذج المرافق بهذه اللائحة ، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى الانتهاء من أعمال البناء .

اتباع الإجراءات الواردة بهذه اللائحة فى شأن التعديلات التى تطرأ أثناء التنفيذ .

إخطار المرخص له والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها مالم يتم تصحيحها .

عند الانتهاء من تنفيذ الأعمال يقوم المهندس بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال مرفقًا بها التقرير النهائى .

فى حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسى التخلى عن التزامه بالإشراف ، يجب أن يقوم بإخطار المرخص له أو من يمثله قانونًا وإخطار الجهة الإدارية المختصة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ويلتزم المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية الأعمال التى تمت تحت إشرافه .

مادة ١٣٢ - يلتزم المقاول بما يأتى :

إقامة سياج حول الموقع قبل البدء فى تنفيذ الأعمال على أن يراعى أن يكون السياج من مادة مناسبة قوية وبارتفاع لا يقل عن مترين ومزود بعلامات إشارية عاكسة .

عدم إشغال الطريق أمام البناء ، وأن تتم التشوينات داخل الموقع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المارة والجيران .

تنفيذ الأعمال طبقًا للترخيص ووفقًا للأصول الفنية وللرسومات المعتمدة .

مادة ١٣٣ - تكون الالتزامات المشتركة بين المرخص له والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول على النحو الآتى :

يلتزم كل من المرخص له والمقاول بوضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار الأمامية تكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق وذلك بلون وحروف واضحة تسهل قراءتها ، وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة ، ويكون كل من المرخص له والمهندس المشرف والمقاول مسئولين عن المعلومات المبينة بهذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة طوال مدة التنفيذ .

يتعين على المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ .

يلتزم المهندس المشرف بالتضامن مع المقاول باتباع الإجراءات والاحتياطات المحددة من قبل المصمم واللازمة للمحافظة على سلامة المبانى المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومبانى باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها .

يتعين على المرخص له بالتضامن مع المقاول والمهندس المشرف إيقاف الأعمال عند إخطار الجهة الإدارية بذلك ، ويلتزمون بالإبقاء على لافتة المخالفات التى تضعها الجهة الإدارية بموقع العقار والتى تبين بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات وقرارات بشأنها .

على كل من المهندس المشرف والمقاول عدم استئناف الأعمال بالموقع إلا فى حالة تصحيح الأعمال المخالفة وصدور قرار من الجهة الإدارية باستئناف الأعمال .

يلتزم كل من المرخص له والمهندس المشرف بوضع صورة من شهادة صلاحية المبنى للاشغال بواجهة العقار بعد اعتمادها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، ويلتزم المرخص له وخلفه بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدورها .

فى حالة التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يومًا يتعين على كل من المرخص له والمهندس المشرف إبلاغ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتوقف وكذلك عند استئناف الأعمال بالعزم على استئنافها ، وذلك بموجب خطابات موصى عليها بعلم الوصول .

(**الفصل الخامس**)

التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة ١٣٤ - يتولى المهندس المسئول بالجهة الإدارية المختصة مسئولية المرور على مواقع الأعمال ، ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للتقارير الدورية المقدمة والتراخيص المنصرفة ، وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى السجل الذى يسلم له ، ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد ، وما اتخذ فى شأن كل منها من إجراءات وعلى وجه الخصوص التأكد من الآتى :

صدور تراخيص بالأعمال من عدمه .

قيام المهندس المشرف بالإشراف على تنفيذ الأعمال .

سريان وثيقة التأمين .

مطابقة الأعمال للترخيص الصادر عنها والرسومات المرفقة به .

الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .

تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

مادة ١٣٥ - يتعين على مهندس الجهة الإدارية عرض السجل يوميًا على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقًا للقانون ، ويعاد يوميًا إلى المهندس لاتخاذ اللازم فى ضوء تأشيرة الرئيس المختص ، على أن يتضمن سجل الأحوال التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يوصى بها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته .

وفى حالة وجود مخالفات على مهندس الجهة الإدارية اتخاذ الإجراءات التالية :

١ - التنبيه كتابة للمخالف بوجود مخالفات وإعطاؤه مهلة لتصحيح الأعمال فى خلال ١٥ يومًا .

٢ - تحرير قرار إيقاف أعمال بعد انتهاء المهلة بالبند رقم ١ وطبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة .

٣ - تحرير محضر مخالفة طبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة .

٤ - تحرير محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح أو إزالة أعمال مخالفة وذلك طبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة .

٥ - تحرير محضر استئناف أعمال فى حالة استئناف الأعمال المخالفة طبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة .

٦ - تحرير قرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة طبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة .

٧ - تثبيت لافتة بالمخالفات طبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة .

٨ - متابعة إعلان ذوى الشأن بالقرارات الصادرة عن الأعمال المخالفة .

٩ - إبلاغ رئيس الجهة الإدارية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة .

مادة ١٣٦ - يتولى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية والهيئة العامة للتنمية الصناعية والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص فيما يتعلق بإصدار تراخيص إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية .

ويتولى الجهاز سنويًا تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المبانى بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان باعتماد هذه الأسعار .

مادة ١٣٧ - إجراءات لجنة التظلمات :

يحق لذوى الشأن التظلم من قرارات الجهة الإدارية لدى لجنة التظلمات التى يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيلها طبقًا لأحكام المادة (١١١) من القانون والتى تختص بالنظر فى التظلمات المقدمة من ذوى الشأن ، على أن تختار اللجنة مقرراً لها يقوم بعرض التظلمات الواردة من ذوى الشأن على اللجنة للبت فيها طبقًا لأحكام القانون ، وتعقد اللجنة اجتماعًا واحداً على الأقل كل أسبوع بمقر الوحدة المحلية المختصة وتتولى إخطار الجهة الإدارية بقراراتها لوضعها موضع التنفيذ ، ويُعلن ذوو الشأن بتلك القرارات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

ويتعين على اللجنة فى حالة طلب استيفاء للمستندات المقدمة مراجعة ذوى الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم طلب التظلم على أن يقوم ذوو الشأن بتقديم الاستيفاءات المطلوبة خلال أسبوع من تاريخ إعلانهم .

(*الفصل السادس*)

صـلاحيـة المبنـى للإشـــغال

مادة ١٣٨ - شهادة صلاحية المبنى للإشغال : يصدر المهندس المشرف على التنفيذ شهادة صلاحية المبنى للإشغال طبقًا للنموذج المرفق تفيد أنه تم التنفيذ طبقًا للترخيص الصادر ولأحكام قانون البناء والكودات المنظمة والمواصفات القياسية وهذه اللائحة على أن تودع الشهادة بالجهة الإدارية .

مادة ١٣٩ - تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى خلال مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع شهادة صلاحية المبنى للإشغال بمعاينة المبنى للتأكد من إنهاء جميع الأعمال وجميع التشطيبات الخارجية والأفنية والأجزاء المشتركة من المبنى وملحقاته طبقًا لشهادة الإشغال المقدمة ، وبناءً عليه تقوم الجهة الإدارية بما يلى :

- إصدار خطابات للجهات المختصة لتوصيل المرافق وتسليمها إلى المالك .
- إصدار خطاب بإتمام الأعمال إلى شركة التأمين .

مادة ١٤٠ - قواعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى :

يجوز إصدار شهادة إشغال جزئية طبقًا للنموذج المرفق لجزء من المبنى أو أحد أدواره قبل استكماله ، وبعد استيفاء كافة المتطلبات اللازمة ، على أن يكون ذلك وفقًا لتقرير مقدم من المهندس المشرف على الأعمال يفيد بصلاحية الجزء المراد إشغاله ، وألا يتعارض إشغال هذا الجزء مع استكمال باقى أعمال الترخيص .

ويشترط لإصدار شهادة صلاحية جزئية تشطيب الجزء المراد إشغاله من الخارج .

مادة ١٤١ - لا يجوز للمالك البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص ، على أن تقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال فى حالة مطابقة الأعمال للترخيص المنصرف وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب .

مادة ١٤٢ - إذا توقف البناء لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة باستكمال أعمال البناء ويكون ذلك عن طريق التقدم بطلب استكمال أعمال الترخيص ، على أن تقوم الجهة الإدارية بالتأكد من مطابقة الاشتراطات البنائية والتخطيطية السارية للترخيص المنصرف وتقوم الجهة الإدارية بالموافقة على استكمال الأعمال فى حالة المطابقة وذلك خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ الطلب .

مادة ١٤٣ - فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونًا أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له ، أو استخدامه فى غير هذا الغرض أو فى حالة امتناعهم عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال ، تقوم الجهة الإدارية بتوجيه إنذار لهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متضمنًا الأعمال المخالفة والتوصيات اللازمة ، وتوضع صورة من هذا الكتاب على واجهة العقار وعلى المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال تنفيذ ما ورد بالإنذار خلال شهر من تاريخ إعلامهم وإفادة الجهة الإدارية بذلك ، وفى حالة عدم التنفيذ يتم العرض على المحافظ المختص لإصدار قرار بتنفيذ الأعمال عن طريق من تعهد إليه الجهة الإدارية على نفقة المتسبب بالإضافة إلى (١٠ ٪) مصروفات إدارية ويتم تحصيل هذه المبالغ عن طريق الحجز الإدارى فى حالة امتناعهم عن السداد .

مادة ١٤٤ - فى حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال من المالك أو اتحاد الشاغلين تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية المقررة من تحرير محضر مخالفة وقرار تصحيح أو إزالة للأعمال المخالفة وإعلان المتسبب أو من يمثله قانونًا على محل إقامته بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وفى حالة عدم قيام ذوى الشأن بتصحيح أو إزالة المخالفة وذلك خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ إعلانه بالمخالفة ، تقوم الجهة الإدارية من خلال من تعهد إليهم بتنفيذ قرارات التصحيح أو الإزالة على نفقة

المتسبب دون الحاجة إلى اتخاذ أى إجراءات قضائية وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الإزالة إخلاء المبنى مؤقتًا من كل أو بعض شاغليه تقوم الجهة الإدارية بالإخلاء الإدارى لهم مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاؤهم وبيان العين التى تم إخلاؤها طبقًا للنموذج المرفق بهذه اللائحة ، وتعتبر العين فى خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونًا ويكون لمن تم إخلاؤهم الحق فى العودة إلى العين بعد انتهاء أعمال التصحيح أو الإزالة دون الحاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ، ويتحمل المتسبب فى المخالفة تكاليف التصحيح أو الإزالة إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التى تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين انتهاء الأعمال ، وفى حالة امتناع المتسبب عن السداد تحصل الجهة الإدارية النفقات عن طريق الحجز الإدارى .

مادة ١٤٥ - يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى :

- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونًا .
- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد التصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .
- تغيير استخدام المبانى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة .

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد تقديم شهادة من الجهة الإدارية بعدم توافر أى من الشروط السابقة .

(*الفصل السابع*)

تركيب وتشغيل وصيانة المصاعد ومرافق المبنى

مادة ١٤٦ - على الملاك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد توفيق أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقًا لهذا القانون وهذه اللائحة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذه اللائحة .

مادة ١٤٧ - يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى السكنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٧ متراً وفى المبانى غير السكنية الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى طابق فيها ١٠ أمتار ، وفى حالة تركيب المصاعد بالمبنى يجب ألا يقل عدد المصاعد وسعتها (الحمولة والسرعة) عما هو وارد بالمواصفات القياسية المصرية رقم ١٩٩٤/٢٦٣٦ بشأن مصاعد الأفراد المقامة فى مبانٍ سكنية - التخطيط والاختيار والمواصفات العالمية فى حالة عدم وجود مواصفات مصرية وكذا ما ورد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المبانى وذلك طبقًا لسعة الإشغال بالمبنى .

مادة ١٤٨ - يجب ألا تقل مساحة الصاعدة الصافية عن الحد الأدنى وألا تزيد عن الحد الأقصى طبقًا للحمولة وعدد الأشخاص كما يجب أن يزود المصعد بوسيلة لمراقبة الأحمال الزائدة داخل الصاعدة وذلك طبقًا لما هو وارد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المبانى .

مادة ١٤٩ - فى حالة تركيب مصعد فى مبنى قائم يضاف إلى مستندات ورسومات الترخيص الواردة بهذه اللائحة مقايسة تتضمن الأعمال وقيمتها .

مادة ١٥٠ - فى حالة طلب إنشاء مبانى تشمل مصاعد أو تركيب مصعد فى مبنى قائم يلزم تقديم الرسومات الهندسية المطلوبة والمعتمدة طبقًا للقانون ومستندات الترخيص المطلوبة فى هذه اللائحة وبما لا يتعارض مع أية اشتراطات أخرى للمبنى مع تقديم الحسابات اللازمة وذلك طبقًا لما هو وارد بالكود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد فى المبانى .

مادة ١٥١ - إضافة إلى ما ورد بالكود المصرى للمصاعد يتعين قبل البدء فى تركيب المصعد تقديم الآتى للجهة الإدارية :

١ - عقد تركيب المصعد من إحدى شركات المصاعد المتخصصة معتمداً من اتحاد المقاولين وصورة من تصريح مزاولة المهنة للشركة .

٢ - صورة بطاقة قيد وتصنيف شركة المصاعد بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء .

٣ - ملف المواصفات الفنية والرسومات الهندسية لإنشاء المصعد ونسخ من شهادة اختبارات الطراز للمكونات .

٤ - نوتة حسابية متضمنة حسابات دلائل الحركة وحساب معامل أمان الحبال وحسابات الجر والضغط النوعى وحسابات مخمدات البئر .

مادة ١٥٢ - يلتزم المهندس المشرف بتقديم الآتى للجهة الإدارية :

١ - شهادة صلاحية تشغيل المصعد بعد تركيبه بمبنى جديد أو مبنى قائم أو تحديث المصعد أو تعديله وتكون معتمدة من شركة المصاعد وتفيد تحقيق المصعد لمتطلبات الكود المصرى للمصاعد ومدون بها الرقم المسلسل للمصعد .

٢ - إقرار من المنشأة بتدريب الأشخاص الذين يخصصهم مالك المبنى أو اتحاد الشاغلين "حسب الأحوال" لتولى إخراج الركاب من المصعد فى حالة تعطله بين الأدوار .

٣ - تقديم ما يفيد قيام المنشأة بالتأمين ضد مخاطر الحوادث عن كل حادثة تؤدى إلى العجز أو الوفاة والتأمين على الممتلكات عن كل حادثة تؤدى إلى الإضرار بالممتلكات بقيمة غير محدودة .

مادة ١٥٣ - يلتزم المالك أو اتحاد الشاغلين حسب الأحوال بالآتى :

التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال إنشاء وتشغيل المصاعد والمقيدة بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية وتلتزم المنشأة بأعمال الصيانة وفحص واختبار المصعد وتقديم شهادة معتمدة وذلك على أن يكون مدونًا بها الرقم المسلسل للمصعد .

تثبيت لوحة داخل كابينة المصعد فى مكان ظاهر مدونًا بها بيانات المصعد وهى : تاريخ إنشاء المصعد ، الرقم المسلسل للمصعد ، اسم الشركة المسئولة عن الصيانة ، تاريخ سريان شهادة تشغيل المصعد .

إبلاغ الجهة الإدارية المختصة عن أى تغيير يطرأ على بيانات المصعد وذلك خلال موعد أقصاه أسبوعان من تاريخ التغيير .

التبليغ الفورى للمنشأة المختصة بالصيانة عن الأعطال فى المصعد وإيقاف المصعد إذا لزم الأمر لتقوم بالإصلاح اللازم .

تجديد شهادة تشغيل المصعد كل ثلاث سنوات .

مادة ١٥٤ - لا يحوز لأى شخص أو شركة أو مؤسسة أو جهة : إنشاء - تجميع - استبدال - تحديث - صيانة - تشغيل أو إصلاح المصاعد أو المشايات الكهربائية أو السلالم الكهربائية بالمبانى دون الحصول على ترخيص مزاولة أعمال مصاعد سارى المفعول من الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء .

طلب استخراج بيان بصلاحية
الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب .... (يملأ بمعرفة الموظف المسئول)

بيانات مقدم الطلب

الاسم .... رقم قومى ....

الصفة ....

بيانات الموقع المراد استخراج بيان صلاحية للبناء له

رقم القطعة .... رقم البلوك ..... شارع ....

مجاورة .... حى ....

منطقة/مدينة .... محافظة ....

بيانات الحدود

الحد البحرى بطول .... متر يطل على ....

الحد الغربى بطول .... متر يطل على ....

الحد الشرقى بطول .... متر يطل على ....

الحد الجنوبى بطول .... متر يطل على ....

توقيع مقدم الطلب

محافظة ....

الوحدة المحلية لمدينة/لقرية ....

الإدارة الهندسية ....

بيان صلاحية الموقع
من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب ....

بيانات مقدم الطلب

الاسم .... رقم قومى ....

الصفة ....

بيانات الموقع

رقم القطعة .... رقم البلوك ..... شارع ....

مجاورة .... حى ....

منطقة/مدينة .... محافظة ....

مساحة الأرض ....

كروكى الموقع بالشوارع المحيطة

سهم اتجاه الشمال

(تابع) بيان صلاحية
الموقع من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية

بيانات الحدود

الحد البحرى بطول .... متر يطل على ....

الحد الغربى بطول .... متر يطل على ....

الحد الشرقى بطول .... متر يطل على ....

الحد الجنوبى بطول .... متر يطل على ....

الاشتراطات الخاصة بالمنطقة

١ - الردود .... البحرية ....

القبلية ....

الشرقية ....

الغربية ....

٢ - الارتفاع المقرر لقطعة الأرض ....

٣ - الاستخدامات المقررة للموقع ....

٤ - نسبة البناء ....

اشتراطات صادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية

الموقع صالح للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية ولا تعتبر هذه الشهادة بأى حال من الأحوال سنداً ناقلاً للملكية ودون أدنى مسئولية على الجهة الإدارية المختصة .

التوقيع

المهندس المسئول	مدير التنظيم	رئيس الجهة الإدارية
الاسم /	....	....
التوقيع :	....	....

خاتم الجهة الإدارية

محافظة ....
الوحدة المحلية لمدينة/لقرية ....
الإدارة الهندسية ....

طلب ترخيص

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب .... (يملأ بمعرفة الموظف المسئول)

نوع الترخيص

بناء جديد .. تعلية .. إضافة .. تعديل .. استكمال .. ترميم .. تدعيم .. تشطيبات خارجية .. هدم ..

بيانات الموقع

رقم القطعة .... رقم البلوك ...... شارع ....

مجاورة .... حى ....

منطقة/مدينة .... محافظة ....

بيانات المالك

الاسم .... رقم قومى ....

العنوان :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....
تليفون .... محمول .... بريد الكترونى ....

عنوان المراسلات :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....

بيانات إثبات الملكية

سند الملكية .... رقم .... تاريخ / / مساحة الأرض ....

بيانات الممثل القانونى للمالك

الاسم .... رقم قومى ....

العنوان :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....
تليفون .... محمول .... بريد الكترونى ....

عنوان المراسلات :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....

بيانات المهندس / المكتب الهندسى المتقدم لطلب الترخيص

الاسم ....

السجل التجارى .... البطاقة الضريبية .... فئة الأعمال ....

رقم القيد بالنقابة .... رقم الاستشارى .... رقم قومى (مهندس) ....

العنوان :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... قسم/مركز/مدينة .... محافظة ....
تليفون .... محمول ....
فاكس .... بريد الكترونى ....

بيان إجمالى تكاليف الأعمال المطلوب الترخيص لها★

المبلغ .... جنيهًا مصريًا فقط لا غير.

(.... جنيهًا مصريًا فقط لا غير)

* (مرفق نموذج حساب قيمة التكاليف)

الغرض من استعمال المبنى المطلوب إنشاؤه

سكنى .... إدارى .... تجارى .... ترفيهى .... استعمالات متعددة ....

بيان الأعمال المطلوب الترخيص لها

عدد الأدوار .... الارتفاع الكلى .... الارتفاع المسموح ....

ارتفاع السور .... ارتفاع البدروم عن سطح الأرض ....

م	البيـــان	نسبة البناء	المساحة	الارتفاع	الاستخدام
بيانات الأدوار					

م	الجهـــة	وصف الجهـــة		مسافة الارتدادات
بيانات الارتدادات				
		جـــار	شارع	
	الشمالية			
	الجنوبية			
	الشرقية			
	الغربية			

وصف المبنى .... (يملأ فقط فى حالة طلب إضافة/تعديل/تعلية/ترميم/تدعيم على المبانى القائمة/هدم)

عدد الأدوار القائمة .... ارتفاع المبنى الحالى .... عدد الوحدات بالدور ....

عدد المحلات التجارية .... عدد أماكن انتظار السيارات .... ملحقات ....

ملاحظات ....

....

....

....

توقيع المهندس / ممثل المكتب الهندسى

ختم المكتب

محافظة ....

الوحدة المحلية لمدينة/لقرية ....

الإدارة الهندسية ....

نموذج إصدار ترخيص

بيانات الترخيص

رقم الترخيص .... تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص ....

بيانات الموقع

رقم القطعة .... رقم البلوك .... شارع ....

مجاورة .... حى ....

منطقة/مدينة .... محافظة ....

بيانات صاحب الترخيص

صفته ....

الاسم .... رقم قومى ....

العنوان :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....

بيانات المهندس / المكتب الهندسى

الاسم ....

السجل التجارى .... البطاقة الضريبية .... فئة الأعمال ....

رقم القيد بالنقابة .... رقم الاستشارى .... رقم قومى (مهندس) ....

قرار الترخيص

فى حدود مبلغ .... جنيهًا مصريًا فقط لا غير وذلك طبقًا للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمعتمدة والمرفقة لهذا الترخيص والتى تعتبر جزءاً متممًا له وعلى أن يتم اتباع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والكودات والقرارات والمواصفات المنظمة ذات الصلة .

الرسوم المسددة (المبالغ بالجنيه المصرى)

بيـــان	المبلغ
رسم إصدار أو تجديد الترخيص التأمين ٢ , ٠ ٪ من قيمة الأعمال	
إجمالى الرسوم	

(تابع) نموذج إصدار ترخيص

تحديد الحدود وخطوط التنظيم

رسم كروكى للموقع

سهم اتجاه الشمال

بيانات الواجهات

البحرية بطول .... متر يطل على .... مصادفة/رادة بمقدار ....

الغربية بطول .... متر يطل على .... مصادفة/رادة بمقدار ....

الشرقية بطول .... متر يطل على .... مصادفة/رادة بمقدار ....

الجنوبية بطول .... متر يطل على .... مصادفة/رادة بمقدار ....

ولا يتم البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص إلا بعد إخطار الجهة الإدارية قبل التنفيذ بمدة لا تقل عن أسبوعين مرفقًا به عقد مقاولة معتمداً من الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء متى زادت قيمة الأعمال عن ٣٥٠٠٠٠ وعقد مقاولة مع أحد المقاولين متى قلت الأعمال عن ذلك .

وشهادة إشراف على التنفيذ طبقًا لتعليمات نقابة المهندسين .

	المهندس المسئول	رئيس القسم	مدير التنظيم	مدير عام الإدارة الهندسية
الاسم	....	....	....	....
التوقيع	....	....	....	....

خاتم الجهة الإدارية

محافظة ....

الوحدة المحلية لمدينة/لقرية ....

الإدارة الهندسية ....

إيصال استلام ملف طلب ترخيص

بيانات الطلب

تاريخ الطلب / / رقم الطلب ....

بيانات المهندس / المكتب الهندسى

الاسم .... رقم قومى (مهندس) ....

بيانات مستلم الملف

الاسم .... الصفة ....

المستندات المستلمة

م	بيان المستند

توقيع المستلم وصفته

خاتم الجهة الإدارية

النموذج المرفق بتقرير التربة

بيانات تقرير التربة

تاريخ التكليف / / تاريخ القيام بالدراسة / /

الغرض .... ☐ إنشاء ☐ تعليه ☐ تدعيم ....

بيانات الموقع

رقم القطعة .... رقم البلوك .... شارع ....

مجاورة .... حى ....

منطقة/مدينة .... محافظة ....

بيانات المالك

الاسم .... رقم قومى ....

العنوان : عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....

(١) المستندات الخاصة بالمشروع

- محضر استلام الموقع (يشتمل على وصف الموقع وما يجاوره من منشآت ومرافق).
- كروكى للموقع موضحًا عليه أماكن المنشآت وما يجاورها من منشآت ومرافق .
- مساحة المنشآت وعدد الأدوار والبدرومات .
- الخريطة المساحية الطبوغرافية موضحًا عليها مكان المشروع .
- ميزانية شبكية لموقع المشروع .

(٢) بيانات المنشأ

مساحة الأرض الكلية .... مساحة البناء .... عدد الأدوار ....

ارتفاع المنشأ .... عمق البدرومات ....

النظام الإنشائى .. ☐حوائط حاملة ☐ هيكل خرسانى ☐هيكل معدنى ☐ وحدات سابقة التجهيز ☐ أخرى

(٣) أعمال الجسات

عدد الجسات ....

طبقًا للكود المصرى للأساسات والمواصفات المطلوبة للمشروع .

العمق الذى تم أخذ الجسات عليه .... نوع الجسات ☐ ميكانيكى ☐ يدوى ☐ حفر مكشوف

أماكن الجسات موضحة على كروكى الموقع ،

مع تحديد مناسيب سطح ومناسيب صفر الجسات

بالنسبة لروبير ثابت أو نقطة ثابتة بالموقع

المقاول المكلف بتنفيذ الجسات .... تاريخ بدء ... / ... / ... تاريخ انتهاء ... / ... / ...

الجهة المشرفة على تنفيذ الجسات .

(تابع) النموذج المرفق بتقرير التربة

(٤) المياه الأرضية

منسوب المياه الجوفية ....

(٥) التأسيس والتوصيات

منسوب التأسيس من سطح الأرض الطبيعية ....

نوع الأساس المقترح أساسات ضحلة ☐ قواعد منفصلة ☐ قواعد شريطية ☐ لبشة مسلحة

أساسات عميقة ☐ خوازيق

الإجهاد المسموح به عند منسوب التأسيس

فى حالة الأساسات الضحلة

بيانات مهندس ميكانيكا التربة والأساسات

الاســم ....

التوقيع ....

رقم القيد بالنقابة .... رقم الاستشارى ....

(يرفق كروكى للموقع وموضح به العقارات المحيطة واتجاه الشمال وأماكن أخذ الجسات)

النموذج المرفق بالنوتة الحسابية

بيانات تقرير النوتة الحسابية

تاريخ التكليف / / تاريخ القيام بالدراسة / /

الغرض من النوتة الحسابية .... ☐ إنشاء ☐ تعلية ☐ تدعيم

بيانات الموقع

رقم القطعة .... رقم البلوك .... شارع ....

مجاورة .... حى ....

منطقة/مدينة .... محافظة ....

بيانات المالك

الاسم .... رقم قومى ....

العنوان :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ...... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....

بيانات المنشأ

مساحة الأرض الكلية .... مساحة البناء .... عدد الأدوار ....

ارتفاع المنشأ .... عمق البدرومات ....

النظام الإنشائى ☐ حوائط حاملة ☐ هيكل خرسانى ☐ هيكل معدنى ☐ وحدات سابقة التجهيز ☐ أخرى

الافتراضات الخاصة بالتصميم من أحمال

الأحمال الحية لكل دور .... الحمل الميت بكل دور ....

جهد التربة الذى تم التصميم عليه ....

نوع الأساسات المستخدمة .... منسوب المياه الجوفية ....

الاحتياطات الواجب اتباعها أثناء التنفيذ ....

بيانات المهندس المصمم

الاسم .... رقم قومى ....

رقم القيد .... رقم الاستشارى ....

التوقيع ....

نموذج لإنشاء مبنى يحتاج إلى تأمين سلامة المنشآت المجاورة

- ***التصميم الإنشائى للمبنى :***

* عدد الأدوار : البدرومات .... أرضى / متكرر ....

* النوتة الحسابية شاملة جدول الأبعاد والأحمال الفعلية للأعمدة .

* الرسومات الإنشائية التفصيلية .

* نموذج (د) لتقرير صلاحية المبنى لتحمل أحمال الرياح والزلازل طبقًا للكود المصرى للأحمال والقوى.

المهندس المسئول عن التصميم : .... رقم القيد : ....

- التقرير الخاص بتأمين سلامة المنشآت المجاورة .

- ***يشمل هذا التقرير :***

١ - موقع المبنى المزمع إنشاؤه على مسقط أفقى مبينًا عليه بالأبعاد حدود المبنى المراد إنشاؤه وحدود المبانى والمنشآت المجاورة .

٢ - نوع المبانى والمنشآت المجاورة وحالتها من واقع المعاينة قبل الإنشاء مدعمة بصورة فوتوغرافية مؤرخة.

٣ - دراسة مدى تأثير المبانى المجاورة بأحمال وهبوط المبنى الجديد .

٤ - دراسة مدى تأثير المبانى المجاورة بأسلوب تنفيذ أعمال الأساسات (خوازيق - أساسات لبشة - أساسات شريطية - قواعد منفصلة) .

٥ - دراسة مدى تأثير المبانى المجاورة بأسلوب تخفيض المياه الأرضية .

٦ - الحلول المقترحة لتأمين سلامة المنشآت المجاورة فى حالة تأثر المبانى المجاورة بواحد أو أكثر من الحالات المذكورة فى ٣ ، ٤ ، ٥

٧ - تقديم دراسة تفصيلية تشمل الحسابات الإنشائية والرسومات التفصيلية وخطوات التنفيذ فى حالة الحاجة إلى سند جوانب الحفر أو تخفيض منسوب المياه الأرضية أو صلب المبانى المجاورة .

المهندس أو ممثل المكتب الهندسى المسئول

الاسم : ....

التوقيع : ....

خاتم المكتب

نموذج حساب قيمة تكاليف الأعمال

بيانات المكتب الهندسى

الاسم ....

السجل التجارى .... البطاقة الضريبية .... فئة الأعمال ....

العنوان :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... قسم/مركز/مدينة .... محافظة ....
تليفون .... محمول ....
فاكس .... بريد الكترونى ....

بيانات المهندس المسئول بالمكتب الهندسى

الاسم .... رقم قومى ....

رقم القيد ....

تعهد المهندس / المكتب الهندسى

نتعهد نحن المهندس / المكتب الهندسى بأن هذا البيان لحساب التكلفة المقدم من طرفنا للمبنى (المذكور بياناته لاحقًا) وهو ملك للسيد المالك (المذكور بياناته لاحقًا) مطابقًا لأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية ومطابقًا للاشتراطات البنائية الخاصة بالمنطقة .

بيانات المبنى

رقم القطعة .... رقم البلوك .... شارع ....

مجاورة .... حى ....

منطقة / مدينة .... محافظة ....

بيانات المالك

الاسم .... رقم قومى ....

العنوان :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....

بيان الأعمال المطلوب ترخيصها

إجمالى طول السور .... تكلفة السور .... عدد الأدوار ....

مسطح دور البدروم .... تكلفة دور البدروم ....

(تابع) نموذج حساب قيمة تكاليف الأعمال

بيان الأعمال المطلوب ترخيصها وتكلفتها (المبالغ بالجنيه المصرى)

البيـــان	التكلفة
إجمالى طول السور :	
مسطح دور البدروم :	
مسطح الدور الأرضى :	
مسطح الأدوار المتكررة :	
مسطح غرف السطح :	

مسطحات ملحقة :

مثل (غرفة الكهرباء - حمامات السباحة - برجولات خرسانية.... إلخ)

إجمالى التكلفة :

(.... جنيهًا مصريًا فقط لاغير)

اعتماد المهندس / ممثل المكتب الهندسى

الاسم : ....

التوقيع : ....

شهادة صلاحية الأعمال للترخيص

بيانات المهندس أو المكتب الهندسى

الاسم ....

السجل التجارى .... البطاقة الضريبية .... فئة الأعمال ....

العنوان :
عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... قسم/مركز/مدينة .... محافظة ....
تليفون .... محمول ....
فاكس .... بريد الكترونى ....

بيانات المهندس المسئول بالمكتب الهندسى

الاسم .... رقم قومى ....

رقم القيد .... رقم الاستشارى ....

بيانات الموقع

رقم القطعة : .... رقم البلوك : .... شارع : ....

مجاورة .... حى ....

منطقة / مدينة .... محافظة ....

إقرار المهندس / ممثل المكتب الهندسى

نقر نحن المهندس / المكتب الهندسى بأن جميع الرسومات والمستندات المقدمة منا (فيما عدا ما يخص سند الملكية والذى يعتبر مسئولية المالك) متوافقة مع أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية والاشتراطات التخطيطية والبنائية وأن هذه الأعمال صالحة للترخيص .

اعتماد المهندس / ممثل المكتب الهندسى

الاسم ....

التوقيع ....

محافظة ....

الوحدة المحلية لمدينة/لقرية ....

الإدارة الهندسية ....

خطاب استيفاء مستندات الترخيص

بيانات المهندس أو المكتب الهندسى

الاسم ....

العنوان : عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... قسم/مركز/مدينة .... محافظة ....

بيانات الترخيص

رقم الترخيص .... تاريخ الترخيص .../.../...... نوع الترخيص ....

بيانات الموقع

رقم القطعة .... رقم البلوك .... شارع ....

مجاورة .... حـــى ....

منطقة/مدينة .... محافظة ....

بيانات المالك

الاسم .... رقم قومى ....

العنوان : عقار رقم .... شارع ....
دور .... شقة ..... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....

المستندات المطلوب استيفاؤها

مسلسل	بيان المستند

الموظف المسئول

الاسم .... الوظيفة ....

التوقيع ....

ختم الجهة الإدارية

نموذج إخطار بدء التنفيذ

بيانات المالك

الاسم .... رقم قـومى ....

بيانات الموقع

رقم القطعـة .... رقـم البلوك .... شارع ....

مـجاورة .... حـــــى ....

منطقة/مديـنة .... محافظة ....

بيانات الترخيص

رقم الترخيص .... تاريخ الترخيص ..../.../........ نوع الترخيص ......

الأعمال المرخص بها ....

إخطار المالك

أخطر سيادتكم بأننى الموقــع أدناه وبصفــتى كمـالك للمـوقـع (المذكور بياناته أعلاه) بأننى سوف أشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص لها طبقًا للترخيص (المذكور بياناته أعلاه) وذلك اعتباراً من:

تاريخ ...../..../...........

بيان المرفقات

م	المرفقات
١	صورة من عقد المقاولة مع أحد المقاولين.
٢	صور من شهادة الإشراف لمهندس أو لمهندسين نقابيين.

اسم المالك أو من يمثله قانونًا

....

التاريخ ...../..../...........

التوقيع ....

نموذج يوضح شكل لافتة الأعمال المرخص بها

الموقع .... قرية/مدينة .... محافظة ....

اسم المالك ....

رقم الترخيص .... تاريخ الترخيص ..../.../........ نوع الترخيص ....

الأعمال المرخص بها

المهندس أو المهندسون المشرفون على التنفيذ:

الاسم .... العنوان .... التخصص .... رقم القيد ....

الاسم .... العنوان .... التخصص .... رقم القيد ....

الاسم .... العنوان .... التخصص .... رقم القيد ....

اسم المقاول .... العنوان ....

اسم شركة التأمين .... العنوان ....

التقرير الدورى عن تقدم سير العمل

بيانات التقرير

رقم التقرير .... تاريخ التقرير .../.../........

بيانات الترخيص

رقم الترخيص .... تاريخ الترخيص .../.../....... نوع الترخيص ....

بيانات المالك أو وكيله

الاسم .... رقم قومى ....

العنوان :
- عقار رقم .... شارع ....
- دور .... شقة .... تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ....
- شياخة/قرية .... قسم/مركز .... محافظة ....
- تليفون .... محمول .... بريد الكترونى ....

بيانات الموقع

رقم القطعة .... رقم البلوك .... شارع ....

مجاورة .... حى ....

منطقة/مدينة .... محافظة ....

بيانات المشروع

تاريخ بدء التنفيذ .../.../........

الموقف التنفيذى

....

....

....

....

توقيع المهندس المشرف

الاسم ....

التوقيع ....

محافظة ____________________

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ____________

إعلان لديوان عام المحافظة

بيان المالك أو من يمثله قانونا

الاسم ____________________ رقم قومى ____________________

العنوان :
- عقار رقم ________ شارع ____________________
- دور ______ شقة _____ تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ____________
- شياخة/قرية ________ قسم/مركز ________ محافظة ________
- تليفون ______ محمول ______ بريد الكترونى ____________

بيانات الموقع

رقم القطعة ____________ رقم البلوك ____________ شارع ____________

مجاورة ____________ حى ____________________

منطقة / مدينة ____________ محافظة ____________________

بيانات طلب الترخيص

رقم طلب الترخيص ____________ تاريخ الطلب / / الترخيص المطلوب ______

إعلان للسيد المحافظ

نحيط سيادتكم علمًا بأننى بصفتى مالك للموقع أو من يمثله قانونًا (المذكور بياناتهم أعلاه) بأننى قد تقدمت لـ____________ مدينة / حى ______ بطلب للحصول على ترخيص المذكور بياناته أعلاه .

ولم تقم الجهة الإدارية المختصة حتى تاريخه طبقًا للمدة المحددة بالقانون ولائحته التنفيذية بالبت فى الترخيص لذلك سوف أشرع فى تنفيذ الأعمال الموضحة فى طلب الترخيص بعد أسبوعين من تاريخ تسليم هذا الإعلان وذلك طبقًا لأحكام المادة (٤٢) من الفصل الثالث من القانون مع التزامى بمراعاة جميع الاشتراطات التخطيطية والبنائية وكافة الشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية كما أننى قمت بإخطار الجهة الإدارية المختصة بعزمى على تنفيذ الأعمال بخطاب موصى عليه بعلم الوصول مرفقًا به عقد مقاولة مستوفى دمغة الاتحاد وشهادة إشراف لمهندس نقابى .

توقيع المالك أو من يمثله قانونا

الاسم : ____________________

التوقيع : ____________________

التاريخ : / /

محافظة ________________

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ____________

نموذج يوضح شكل لافتة المخالفات

تنبيه وتحذير بعدم التعامل مع هذا العقار

تخلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مسئوليتها عن أى تعامل مع هذا العقار (المذكور بياناته أسفل) سواء بشراء أو تأجير أى وحدة من وحداته وذلك حيث إنه قد تم اتخاذ الإجراءات القانونية ضده .

بيانات الموقع

رقم القطعة ____________ رقم البلوك ________ شارع ________________

مجاورة ______________ حى ______________________________

منطقة / مدينة ____________ محافظة ___________________________

بيانات الترخيص

رقم الترخيص ________ تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص __________

الأعمال المرخص بها ____

بيانات المالك

الاسم / ____

الإجراءات القانونية المتخذة (القرارات)

رقم القرار ________________ تاريخ القرار / /

(١) بيان ____

الأسباب ____

رقم القرار ________________ تاريخ القرار / /

(٢) بيان ________________

الأسباب ________________

(٣) رقم القرار ________ تاريخ القرار / /

بيان ________________

الأسباب ________________

الموظف المسئول

الاسم ________ الوظيفة ________

التاريخ / /

التوقيع ________________

اعتماد الجهة الإدارية المختصة

محافظة ______________

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ______________

خطاب مهلة لتصحيح أعمال مخالفة

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / العقار مكون من ______________

اسم المهندس /______________ الوظيفة______________

نتيجة المعاينة :

أتضح إلى أن السيد المالك والمهندس المشرف والمقاول الآتى بياناتهم قد خالف الترخيص المنصرف له (المذكور بياناته أسفله) وكذلك أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية بأن قام بـ : ______________

____

بيانات العقار محل المعاينة

رقم القطعة ______________ رقم البلوك ______________ شارع ______________

مجاورة ______________ حى ______________

منطقة / مدينة ______________ محافظة ______________

المكون من ______________

بيانات الترخيص

رقم الترخيص ______________ تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص ______________

الأعمال المرخص بها ______________

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم ______________ رقم قومى ______________

بيانات المهندس المشرف

الاسم ______________ رقم قومى ______________

بيانات المقاول

الاسم / ______________ رقم قومى ______________________________

بيانات القرار الإدارى

القرار { تنبه على كل من المالك والمهندس المشرف والمقاول على تصحيح الأعمال المخالفة وإفادة الجهة الإدارية وذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً .

التوقيعات

	المهندس المسئول	مدير التنظيم	مدير عام الإدارة الهندسية
الاسم /	______________		______________
التوقيع	______________		______________

خاتم الجهة الإدارية

محافظة ____________

الوحدة المحلية لمدينة/لقرية ________

قرار إيقاف أعمال مخالفة

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / العقار مكون من ____________

اسم المهندس / ____________ الوظيفة ____________

نتيجة المعاينة :

أتضح إلى أن السيد المالك والمهندس المشرف والمقاول الآتى بياناتهم قد خالف الترخيص المنصرف له (المذكور بياناته أسفله) وكذلك أحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية بأن قام بـ : ____________

____

بيانات العقار محل المعاينة

رقم القطعة ________ رقم البلوك ________ شارع ________

مجاورة ____________ حى ____________

منطقة / مدينة ____________ محافظة ____________

المكون من ____________

بيانات الترخيص

رقم الترخيص ______ تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص ______

الأعمال المرخص بها ____________

بيانات المالك أو من يمثله قانوناً

الاسم / ____________ رقم قومى ____________

بيانات المهندس المشرف على التنفيذ أو المسئول بالمكتب الهندسى

الاسم / ____________ رقم قومى ____________

بيانات المقاول

الاسم / ______________ رقم قومى ______________

بيانات القرار الإدارى

القرار ______________ رقم القرار ________ تاريخ صدور القرار / /

وقف الأعمال الجارية بالعقار المذكور عاليه ويخطر كل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بالطريق الإدارى وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام قانون البناء ولائحته التنفيذية .

إبلاغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف ______________

إخطار السيد المحافظ أو من ينيبه بالمخالفات موضوع القرار عاليه خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدوره لاعتماد القرار الخاص بذلك .

اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع الاستمرار فى الأعمال المخالفة أو الانتفاع بها لحين إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكابها وإخطار النيابة العامة بشأن ماتم التحفظ عليه خلال أسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها فى هذا الشأن .

	المهندس المسئول	مدير التنظيم	مدير عام الإدارة الهندسية
الاسم	______	______	______
التوقيع	______	______	______

ختم الجهة الإدارية

محافظة ____________

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ____________

محضر مخالفة أعمال

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة ____________

اسم المهندس / ____________ الوظيفة ____________

بيانات المخالف

الاسم / ____________ رقم قومى ____________

العنوان :
عقار رقم ______ شارع ____________
دور ______ شقة ______ تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ____________
شياخة/قرية ______ قسم/مركز ______ محافظة ____________

بيانات الموقع

رقم القطعة ______ رقم البلوك ______ شارع ____________

مجاورة ______ حى ____________

منطقة / مدينة ______ محافظة ____________

كروكى الموقع

سهم اتجاه الشمال

بيانات محضر المخالفة

رقم مسلسل ________ تاريخ / /

رقم القيد بسجل قيد مخالفات المبانى

بيان المحضر:

بناء على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث إن هذا العمل مخالف للمواد :

من قانون البناء ولائحته التنفيذية فقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بـ ____

تاريخ / / كما تم إخطار السيد المحافظ بمشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها لاعتماده . وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل للنيابة العامة لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً وتسلم صورة لكل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ وتسلم صورة للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالاستلام .

	المهندس محرر المحضر	**مدير التنظيم**
الاسم	________	________
التوقيع	________	________

ختم الجهة الإدارية

محافظة ــــــــــــــــــــ

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ــــــــــــــ

محضر استئناف أعمال مخالفة

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة ــــــــــــــ

اسم المهندس ــــــــــــــــ الوظيفة ــــــــــــــ

بيان المعاينة:
تبين استئناف أعمال المخالفات التالية

والتى سبق أن تحرر لها قرار إيقاف (المذكور بياناته أسفله)

الحكم:
ونطلب الحكم عليه لعدم الإلتزام بقرار إيقاف الأعمال وذلك بغرامة يومية قدرها ــــــــــــــــــــــ
قيمة الغرامة اليومية ــــــــــ (جنيها مصريا فقط لاغير)
عن كل يوم يمتنع فيه المستأنف عن تنفيذ قرار الإيقاف .

بيانات القرار الإدارى بالإيقاف

رقم القرار ــــــــــ تاريخ صدور القرار / /

بيانات المخالف

الاسم ــــــــــــــ رقم قومى ــــــــــــ

العنوان:
عقار رقم ــــــ شارع ــــــــــــــ
دور ــــ شقة ــــ تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ــــــــ
شياخة/قرية ــــــ قسم/مركز ــــــ محافظة ــــــ

بيانات الموقع

رقم القطعة ــــــ رقم البلوك ــــــ شارع ــــــــ

مجاورة ــــــ حى ــــــ

منطقة / مدينة ــــــ محافظة ــــــ

كروكى الموقع

سهم اتجاه الشمال

بيانات محضر المخالفة

رقم مسلسل―――― تاريخ / / رقم القيد بسجل قيد المخالفات ――――――

بيان المحضر

بناء على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث إن هذا العمل مخالف للمواد :

من قانون البناء ولائحته التنفيذية فقد تم استئناف إيقاف الأعمال

تاريخ / / المخالفة بـ

كما تم إخطار السيد المحافظ بمشروع قرار إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها لاعتماده وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل للنيابة العامة لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانونًا وتسلم صورة لكل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ وتسلم صورة للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالاستلام .

	المهندس محرر المحضر	**مدير التنظيم**
الاسم :	――――――――	――――――――
التوقيع :	――――――――	――――――――

ختم الجهة الإدارية

محافظة ______________

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ______________

محضر عدم تنفيذ قرار تصحيح / إزالة أعمال

أعمال مبانى

بيانات المعاينة

تاريخ المعاينة / / الساعة ______________

اسم المهندس ______________ الوظيفة ______________

بيان المعاينة:
تبين عدم تنفيذ قرار تصحيح / إزالة الأعمال المخالفة الآتية :

والتى سبق أن تحرر لها قرار تصحيح / إزالة الأعمال (المذكور بياناته أسفله)

الحكم:
ونطلب الحكم عليه لعدم الإلتزام بقرار إيقاف الأعمال وذلك بغرامة يومية قدرها ______________
قيمة الغرامة اليومية ______________ (جنيها مصريا فقط لاغير)
عن كل يوم يمتنع فيه المستأنف عن تنفيذ قرار الإيقاف .

بيانات قرار تصحيح / إزالة الأعمال

رقم القرار ______________ تاريخ صدور القرار / /

بيانات المخالف

الاسم ______________ رقم قومى ______________

العنوان:
عقار رقم ______ شارع ______________
دور ______ شقة ______ تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ______________
شياخة/قرية ______ قسم/مركز ______ محافظة ______________

بيانات الموقع

رقم القطعة ______________ رقم البلوك ______________ شارع ______________

مجاورة ______________ حى ______________

منطقة / مدينة ______________ محافظة ______________

كروكى الموقع

سهم اتجاه الشمال

بيانات محضر المخالفة

رقم مسلسل ـــــــــ تاريخ / / رقم القيد بسجل قيد المخالفات

بيان المحضر

بناء على المخالفات المذكورة أعلاه وحيث إن هذا العمل مخالف للمواد :

من قانون البناء ولائحته التنفيذية فقد تم استئناف إيقاف الأعمال المخالفة بـ ـــــــــ بتاريخ / /
وقد تحرر هذا المحضر من أصل وأربع صور يرسل الأصل للنيابة العامة لإقامة الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانونًا وتسلم صورة لكل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ وتسلم صورة للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالاستلام .

	المهندس محرر المحضر	**مدير التنظيم**
الاسم :	ـــــــــ	ـــــــــ
التوقيع :	ـــــــــ	ـــــــــ

ختم الجهة الإدارية

محافظة ____________

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ______

قرار تصحيح / إزالة أعمال

بيانات الموقع

رقم القطعة ____________ رقم البلوك ____ شارع ______________

مجاورة ________________ حى ________________________

منطقة / مدينة __________ محافظة ______________________

بيانات المالك

الاسم ______________________ رقم قومى ______________________

العنوان:
- عقار رقم ________ شارع ______________________________
- دور ______ شقة ____ تجمع سكنى/قرية فرعية/عزبة/حصة ______________
- شياخة/قرية __________ قسم/مركز __________ محافظة __________

كروكى الموقع

سهم اتجاه الشمال

رقم القرار ______________ تاريخ القرار / /

الأعمال المخالفة ____

المادة الأولى : إزالة / تصحيح الأعمال المخالفة خلال المـدة من / /

إلى / / والخـاصـة بالعـقـار المذكـور بيـاناته أعـلاه ملك السيد المذكور بياناته أعلاه .

المادة الثانيـة : على جميع الجهات الموضحة فى بيان التوزيع كلٍ فيما يخصة الإفادة بتمام التنفيذ .

المهندس المسئول	**مدير التنظيم**
الاسم ______________	______________
التوقيع ______________	______________

مدير عام الإدارة الهندسية	**رئيس الجهة الإدارية**
الاسم ______________	______________
التوقيع ______________	______________

المحافظ

الاسم ______________

التوقيع ______________

ختم الجهة الإدارية

محافظة ـــــــــــــــــ

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ـــــــــــ

إدارة الشئون القانونية

قرار إخلاء إدارى

بيانات العقار

رقم القطعة ــــــــــ رقم البلوك ــــــــ شارع ــــــــــ

مجاورة ــــــــ حى ــــــــــــــــ

منطقة / مدينة ـــــــ محافظة ـــــــــــــ

قرار تصحيح / إزالة أعمال مبانى

رقم القرار ــــــــ تاريخ القرار / /

قرار إخلاء إدارى

رقم القرار ــــــــــ تاريخ القرار / /

بعد الاطلاع على كل من :

- قانون البناء ولائحته التنفيذية .
- قرار التصحيح / الإزالة (المذكور بياناته أعلاه) الصادر للعقار (المذكور بياناته أعلاه)

تقـرر الآتـى :

بيان القرار { يتم إخلاء

مادة أولى : وذلك تمهيداً لتنفيذ قرار التصحيح / الإزالة (المذكور بياناته أعلاه) .
على أنه من حق شاغلى البناء العودة إلى العين التى أخلى منها فور انتهاء الأعمال الصادر بشأنها القرار .

مادة ثانية : على جميع الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار من تاريخ صدوره .

مادة ثالثة : يخطر كل من المالك والمهندس المشرف والمقاول المنفذ بهذا القرار .

	باحث قانونى	**مدير عام الإدارة**
الاسم	ـــــــــ	ـــــــــ
التوقيع	ـــــــــ	ـــــــــ

رئيس الجهة الإدارية

الاسم ـــــــــــ

التوقيع ـــــــــــ خاتم الجهة الإدارية

محافظة ________________

الوحدة المحلية لمدينة / لقرية ________

نموذج شهادة صلاحية المبنى للإشغال

(كلى أو جزئى)

بيانات الموقع

رقم القطعة ________ رقم البلوك ______ شارع ________________

مجاورة ____________ حى ________________________________

منطقة / مدينة ________ محافظة ____________________________

بيانات الترخيص

رقم الترخيص ________ تاريخ الترخيص / / نوع الترخيص ____

منطوق الترخيص ____

بيانات الأدوار		
رقم الدور (من .. إلى)	الاستخدام (الغرض من الإنشاء)	صلاحية الإشغال

بيانات المهندسين المشرفين				
م	الاســـم	رقم قيد النقابة	التخصص الهندسى	رقم قومى

أشهد أنا الموقع أدناه بأنه تم التنفيذ طبقاً للترخيص المنصرف ولأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وللكودات والمواصفات القياسية .

بناءً على ماتقدم أعطيت هذه الشهادة والتى تفيد أن المبنى صالح أو أجزاءه المبينة عاليه للاستخدام والإشغال .

توقيع المهندس المشرف على التنفيذ أو المكتب الهندسى

اسم المهندس أو المكتب الهندسى ______________________

التوقيع ______________________

نموذج الإقرار والتعهد

أقـر أنا / ــــــــــــــــــــــ المرخص له بالأعـمـال الصـادر بشـأنهـا الترخيص رقم ــــــــــ بصفتى (مالك الأرض / الوكيل الرسمى للمالك) وأحمل بطاقـة (شـخـصـيـة / عـائليـة) رقم ــــــــــــــ سـجل مـدنى ــــــــــــ أن مسـتند الملكيـة المقـدم مع طلب الترخيص المذكـور صـحيح وعلى مسـئوليـتى وأتعـهد بالتزامى بإخطار الجهة المصدرة للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به شهادة إشراف على التنفيذ من مهندس نقابى أو مكتب هندسى وصورة من عقد المقاولة .

كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأى تغييرات تطرأ على البيانات المقدمة منى كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة بقرار الترخيص وإلا أكون مسئولاً عن أية مخالفات قد تحدث فى تنفيذ أعمال هذا الترخيص نتيجة لذلك .

المقر بما فيه

الاســـم : ــــــــــــــــــــ

التوقيع : ــــــــــــــــــــ

الباب الرابع

الحفاظ على الثروة العقارية

(الفصل الأول)

فى شأن تنظيم اتحاد الشاغلين

مادة ١٥٥ - يحدد رئيس الجهة الإدارية مقر الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين وبيان العاملين بها ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار فى لوحة الإعلانات بمقر الجهة الإدارية .

تتولى الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية والتى تستوجب تكوين اتحاد شاغلين لها طبقًا للمادة (٧٢) من القانون وكذا حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها .

وعلى الإدارة المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة ونظام اتحاد الشاغلين إخطار شاغلى العقارات التى تسرى عليها أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من القانون والتى لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، مع لصق نسخة من الإخطارفى مكان ظاهر من العقار .

ويباشر رئيس الاتحاد إجراءات قيد الاتحاد لدى الإدارة المختصة وذلك خلال خمسة وأربعين يومًا من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها فى الفقرة السابقة ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية اعتباراًمن تاريخ قيده .

مادة ١٥٦ - على شاغلى العقارات إنشاء اتحادات للشاغلين وفقًا للنظام الصادر من الوزير المختص .

كما يجوز إنشاء اتحاد شاغلين يضم أكثر من عقار أو مجموعة عقارات متجاورة على ألا يقل إجمالى عدد وحدات هذه العقارات عن خمس وحدات .

مادة ١٥٧ - تكون نسبة التصويت والمساهمة فى الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبًا إلى إجمالى مسطح الأرض ، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى .

مادة ١٥٨ - فى حالة التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذه التجمعات وبالتنسيق مع المنمى العقارى فور إدخال الكهرباء العمومية وإشغال ستين فى المائة من إجمالى وحدات التجمع بتأسيس شركة أو أكثر للإدارة والصيانة طبقًا لقانون الشركات يُعهد إليها باختصاصات اتحاد الشاغلين إضافة إلى صيانة المنافع والخدمات العامة داخل التجمع ، ويكون مساهمة كل عضو فى رأس مال هذه الشركة طبقًا لنصيب الوحدة من الأرض منسوبًا إلى إجمالى نصيب الوحدات بالتجمع، على أن يحتسب المتر المسطح فى الإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى .

وعلى التجمعات السكنية القائمة التى سبق وضع نظام للإدارة والصيانة بها توفيق أوضاعها وفقًا لأحكام القانون وهذه اللائحة .

مادة ١٥٩ - يجوز تشكيل اتحاد تنسيقى بين عدة اتحادات قائمة لعقارات أو مجمعات سكنية للتنسيق فى المسائل المشتركة بين تلك العقارات (حدائق - أماكن انتظار سيارات - أسوار - مظلات وما إلى ذلك) مع مراعاة العلاقات التعاقدية إن وجدت .

ويتكون الاتحاد التنسيقى من ممثل واحد لكل اتحاد قائم يتم اختياره من مجلس إدارة هذا الاتحاد ، ويتم انتخاب رئيس الاتحاد التنسيقى وأمينًا للصندوق من بينهم .

مادة ١٦٠ - تنشئ الإدارة المختصة سجلاً خاصًا تقيد به المبانى الخاضعة لأحكام نظام اتحاد الشاغلين وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر تثبت بها بيانات المبنى والبيانات المتعلقة بالاتحاد وعلى الأخص :

- عنوان العقار .
- رقم الترخيص وتاريخه إن وجد .
- وصف العقار .

- حالة العقار الظاهرية .
- اسم مالك أو ملاك العقار .
- عدد الوحدات .
- أسماء الشاغلين وسند الإشغال لكل وحدة إن وجد .
- تاريخ انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية .
- أسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد وصفتهم فى مجلس الإدارة .
- قرارات الجمعية العمومية مع إرفاق صورة معتمدة من المحاضر .
- بيان بالشكاوى والتظلمات من قرارات الجمعية العمومية أو أى شأن من شئون الاتحاد مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها .

وتقوم الإدارة المختصة بتحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد وعليها متابعة قيام الاتحاد بالتزاماته المنصوص عليها فى القانون والتنبيه على رئيس الاتحاد أو من ينوب عنه بضرورة الالتزام بالإجراءات والأعمال المطلوب الوفاء بها والتى يثبت عدم تنفيذها . كما تتولى فحص الشكاوى والتظلمات وإبداء الرأى بشأنها وإبلاغه لرئيس الاتحاد بعد اعتماده من رئيس الجهة الإدارية ليتولى عرضه على الجمعية العمومية للاتحاد فى أول اجتماع لها .

مادة ١٦١ - تنعقد الجمعية العمومية التأسيسية للاتحاد بدعوة من المالك وفى حالة عدم قيامه بالدعوة خلال ١٥ يومًا من انتهاء مدة الثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية ونظام اتحاد الشاغلين يقوم أى من الشاغلين بالدعوة وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضائها مجلس إدارة يتولى شئونها وذلك بالاقتراع السرى المباشر وتكون مدة المجلس ثلاث سنوات وذلك على النحو التالى :-

إذا كان عدد أعضاء الجمعية لا يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس للاتحاد وأمين للصندوق وعضو .

إذا كان عدد أعضاء الجمعية يجاوز سبعة أعضاء يشكل مجلس الإدارة من رئيس الاتحاد ونائب للرئيس وأمين الصندوق وعضو .

مادة ١٦٢ - يكون مالك العقار رئيسًا للاتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم ، فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد كتابة تنتخب الجمعية العمومية رئيسًا للاتحاد ويشترط فيمن يرشح نفسه رئيسًا للاتحاد و فى أعضاء مجلس إدارة الاتحاد ما يلى :

أن يكون عضواً بالجمعية العمومية للاتحاد .

أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعى .

ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جناية أو فى جنحة مخلة بالشرف والأمانة مالم يكن قد رد إليه اعتباره .

مادة ١٦٣ - تسقط العضوية عن عضو مجلس الإدارة بزوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس أو بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد .

مادة ١٦٤ - تنعقد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل أو بناء على طلب من الإدارة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك .

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يومًا على الأقل ، موضحًا بها جدول الأعمال والأوراق التى تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع ، ويتحدد فى ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثانى فى حالة عدم توافر النصاب القانونى لصحة الاجتماع .

وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانونًا مع توقيعهم بما يفيد الاستلام ، وفى حالة تعذر التسليم للعضو الذى لا يقيم بالعقار يكتفى بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار .

كما يعلن عن الدعوة فى لوحة إعلانات بمدخل العقار أو فى مكان ظاهر متفق عليه .

ولمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه لإتمام المهام الموكولة له بعد موافقة الجمعية العمومية نظير مقابل مادى تحدده الجمعية .

مادة ١٦٥ - على عضو الاتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفى حالة اعتذاره عن عدم الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع .

وفى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه فى حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط .

مادة ١٦٦ - على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذى يطرأ عليه . وإلا صح إعلانه فى قلم كتاب المحكمة المختصة التى يقع فى دائرتها العقار .

مادة ١٦٧ - لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحًا إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل النصاب القانونى للاجتماع ينعقد الاجتماع الثانى فى الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يومًا من تاريخ الاجتماع الأول ويكون الانعقاد فى هذه الحالة صحيحًا بحضور أى عدد من الأعضاء .

ويجب فى بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضواً أو من ينوب عنه .

وتنظر الجمعية العمومية فى الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال ، كما يجوز لها النظر فى المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية .

وتصدر قرارات الجمعية فى المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود فى اتخاذ القرارات .

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع .

تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبينًا به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التى حازها كل قرار .

مادة ١٦٨ - مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التى تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلى :-

- انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالاقتراع السرى مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل فى ذات الجلسة فى حالة العزل .

إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين .

التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .

الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامته وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.

اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك) .

النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن .

العمل على فض المنازعات التى تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار .

فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكًا لوحدات العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية : -

تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم .

تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار .

مادة ١٦٩ - يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التى يشغلها ولسائر الأجزاء المفرزة التى يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق ضرر بالمبنى ، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنًا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل .

(*الفصل الثانى*)

فى شأن إعداد الموازنة التقديرية لاتحاد الشاغلين

مادة ١٧٠ - تتكون موارد الاتحاد من :

١ - الاشتراكات والالتزامات المالية التى يؤديها الأعضاء وفقًا لما تقرره الجمعية العمومية .

٢ - عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها فى القانون .

٣ - التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم .

٤ - القروض التى تتاح للاتحاد وفقًا للمادة ٩٧ من القانون .

مادة ١٧١ - يقوم الاتحاد بإعداد موازنته التقديرية فى ضوء حجم الاحتياجات المالية المطلوبة قبل بداية السنة المالية للاتحاد .

ويتم إعداد التكاليف التقديرية لبنود الاستخدامات والتى تنقسم إلى مصروفات ثابتة ومصروفات متغيرة على النحو التالى :-

المصروفات الثابتة :

المصروفات الإدارية والشهرية والدورية للخدمات والمرافق المشتركة للعقار مثل :-

المصروفات الإدارية - تكلفة الحراسة - استهلاك الكهرباء - استهلاك المياه - الصيانة الدورية لخزانات المياه - الصيانة الدورية لمواتير المياه والمصاعد - النظافة العمومية - الحدائق والتشجير -أجرة الجناينى - أدوات الأمان وطفايات الحريق .

المصروفات المتغيرة :

المصروفات المقدرة لمواجهة المستجدات أو الظروف الطارئة للعقار والمرافق المشتركة للعقار مثل :

أعمال التدعيم والترميم التى تؤثر على سلامة العقار - إصلاح الأجزاء المشتركة من مواسير الصرف الصحى والمياه - أعمال الكهرباء والتركيبات فى الأجزاء المشتركة - إصلاح خزانات المياه - أعمال البياض والدهانات - أعطال المصاعد - التحسين لأجزاء العقار المشتركة .

مادة ١٧٢ - يتم تحصيل الالتزامات المالية من الشاغلين بموجب إيصال تحصيل يسلمه أمين الصندوق للشاغل وتسجل أسماء المسددين فى (الجدول المرفق رقم ١) ، كما يقوم أمين الصندوق بتحصيل مصادر التمويل الأخرى الناتجة عن الاستثمار الخاص بموارد الاتحاد والتبرعات من الغير طبقًا (للجدول المرفق رقم ٢) ويمسك مجلس إدارة الاتحاد دفاتر لحسن سير العمل .

مادة ١٧٣ - يتولى أمين الصندوق إعداد الحسابات الختامية والمركز المالى من واقع الإيرادات والمصروفات المجمعة حتى تاريخ عمل الميزانية طبقًا للجدول المرفق (جدول رقم ٣) .

وتعرض على الجمعية العمومية خلال مدة لا تزيد على شهرين من تاريخ انتهاء السنة المالية .

مادة ١٧٤ - على أمين الصندوق عرض الموقف المالى على مجلس إدارة الاتحاد فى اجتماعات ربع سنوية على الأكثر وذلك لتحقيق الرقابة على النواحى المالية .

(*الفصل الثالث*)

فى شأن صيانة وترميم العقارات وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

مادة ١٧٥ - يعتبر من أعمال الصيانة الدورية فى تطبيق أحكام هذا الباب ما يلى : -

إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه .

إصلاح وعلاج التلفيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التى تؤدى إلى تسرب المياه .

إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح أو الأموال للخطر أو عدم كفاءة التشغيل .

الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أى عطل أو خلل بها ، وكذلك القيام بأعمال التنظيف والتزليق (التشحيم والتزييت) بصفة دورية .

التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات .

استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل .

كما يعتبر من أعمال الصيانة الطارئة فى تطبيق أحكام هذا الباب ما يلى :

إصلاح أعمال الكهرباء التى تؤدى إلى انقطاع التيار أو وقوع خطر .

صيانة وإصلاح أعمال المصاعد وطلمبات المياه .

إصلاح الأعمال الصحية التى قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسرب مياه الخزانات ودورات المياه والمواسير .

مادة ١٧٦ - يعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التى تظهر فى العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات - أعمدة - كمرات - بلاطات - كوابيل - السلالم- الحوائط والسلالم فى مبانى الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية .

ويعتبر من أعمال الترميم لباقى عناصر المبنى إصلاح العيوب التى تظهر فى باقى عناصر المبنى وعمل العلاج والتعديلات اللازمة ويدخل فى هذه الأعمال على سبيل المثال ما يلى :

إصلاح واستبدال مواسير المياه والصرف الخارجية .

تقوية أو استبدال كوبستات السلم والسطح .

أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كان عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة الخارجية .

مادة ١٧٧ - تشكل اللجنة المنصوص عليها فى المادة(٩٠) من القانون بقرار من المحافظ المختص على النحو التالى :

عضو من هيئة التدريس بإحدى كليات الهندسة أو المراكز البحثية فى مجال الهندسة الإنشائية بدرجة أستاذ مساعد على الأقل أو مهندس استشارى فى مجال الهندسة الإنشائية له خبرة لا تقل عن خمسة عشر عامًا فى مجال تدعيم وترميم المنشآت .

مهندس استشارى معمارى أو مدنى (خبرة فى مجال ترميم المنشآت) .

مهندس ممثل للجهة الإدارية .

وللجنة أن تستعين بمن تراه للمساعدة فى إنجاز أعمالها .

مادة ١٧٨ - تختص اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة بمعاينة وفحص المبانى والمنشآت التى تحال إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وذلك من خلال المرور الدورى الذى تقوم به أو بناء على ما يقدم إليها من اتحاد الشاغلين أو أحد أعضائه أو الإدارة المختصة بشئون اتحاد الشاغلين أو أية شكاوى عن حالة المبنى .

وتتولى اللجنة استيفاء البيانات التالية :

- عنوان المبنى والغرض المستعمل فيه ونوعية نظام الإنشاء وعدد الأدوار والظروف المحيطة بموقع المبنى مثل (المبانى المجاورة والطرق والممرات المائية وغيرها) .

اسم المالك أو اسم اتحاد الشاغلين والشاغلين وعددهم .

تاريخ إنشاء المبنى إن أمكن .

صورة من الرسومات الإنشائية والمعمارية وتقارير الجسات وتقارير ضبط الجودة الخرسانية والمواد المستعملة فى التنفيذ إن وجدت .

أية بيانات أخرى متوفرة عن العقار لدى الجهة الإدارية المختصة .

مادة ١٧٩ - تعد اللجنة تقريرها بناء على معاينة العقار على النموذج رقم (٤) المرفق بهذه اللائحة و يحدد فيه وصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقرره اللجنة للمحافظة على المبنى والشاغلين سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعل المبنى صالحًا للغرض المخصص من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ تلك الأعمال و بيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى كليًا أو جزئيًا ومدة الإخلاء .

وفى حالة إذا ما تقرر إخلاء المبنى مؤقتًا من شاغليه يحرر محضر إدارى بأسماء الشاغلين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى .

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها فور صدور شهادة إتمام تنفيذ أعمال الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى - بحسب الأحوال- دون الحاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك .

مادة ١٨٠ - تقدم اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

وفى حالة الصيانة والترميم والتدعيم تصدر الجهة الإدارية قرارها متضمنًا الأعمال المطلوبة والمدة اللازمة لتنفيذها وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتًا جزئيًا أو كليًا .

وفى حالتى الهدم الكلى أو الجزئى يعتمد القرار من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة .

مادة ١٨١ - يخطر ذوو الشأن من الملاك وشاغلى العقار بالقرارات المشار إليها فى المادة السابقة كما يخطر بها ملاك العقارات المؤجرة طبقًا للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإدارى ، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، فإذا تعذر إخطار أى منهم يتم الإخطار بإيداع نسخة من القرارات فى مقر الجهة الإدارية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر ذوو الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار .

مادة ١٨٢ - يجوز لذوى الشأن أو لاتحاد الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها فى المادة (٩٠) من القانون فى موعد غايته خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطارهم بالقرارات وذلك أمام لجنة التظلمات المشكلة طبقًا للمادة (٩٢) من القانون بمقر الجهة الإدارية ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوبًا بعلم الوصول .

وتفصل اللجنة فى التظلمات المقدمة إليها خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمها ولها أن تطلب من مقدم التظلم استيفاء المستندات أو الدراسات التى تراها لازمة لاتخاذ قرارها ويكون قرارها نهائيًا ويعلن إلى الجهة الإدارية المختصة كما يتم إعلانه إلى ذوى الشأن واتحاد الشاغلين بخطاب مصحوب بعلم الوصول أو بالطريق الإدارى .

مادة ١٨٣ - طبقًا للباب الثالث من القانون وهذه اللائحة يعهد المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إلى مهندس أو مكتب هندسى بإعداد الدراسات والرسومات والمستندات اللازمة لتنفيذ القرار النهائى الصادر بالترميم أو التدعيم أو الهدم الكلى أو الجزئى واستخراج الترخيص اللازم لتنفيذ الأعمال .

ويتولى المالك أو اتحاد الشاغلين أو ذوو الشأن بحسب الأحوال إسناد تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أحد المقاولين (أو شركات المقاولات) المقيدين بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء .

وذلك كله بعد أخذ موافقة الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين إلا فى حالة وجوب عمل ترميم أو تدعيم فورى طبقًا لقرار اللجنة مع عرض ما يتم فى أول اجتماع للجمعية العمومية للاتحاد .

مادة ١٨٤ - يتولى مجلس إدارة الاتحاد القيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها دون الرجوع إلى الجمعية العمومية للاتحاد وطبقًا لنظامه المعتمد .

مادة ١٨٥ - يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ ، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات التالية على الأخص قبل البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والتدعيم للعناصر الإنشائية الخارجية أو الهدم الكلى أو الجزئى المرخص بها وأثناء التنفيذ : -

حجب المبنى بكامل ارتفاعه .

إحاطة المبنى بسور ارتفاعه متران على الأقل من مادة مناسبة ويزود بوسائل الإضاءة الكافية واللوحات التحذيرية والإرشادية اللازمة بصورة واضحة .

التأكد قبل البدء فى التنفيذ من فصل الجهات المختصة للتيار الكهربائى وإغلاق مصادر الغاز والمياه .

اتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية المبانى المجاورة فى جميع مراحل التنفيذ من كافة الأخطار الناتجة عن التنفيذ طبقًا لأسلوب حماية و تأمين المبانى المجاورة من خلال التقرير الهندسى المقدم إلى الجهة الإدارية المختص بشئون التنظيم بهذا الخصوص .

وجوب صلب الجدران والأجزاء البارزة من المبانى التى يخشى سقوطها .

اتخاذ جميع الاحتياطات المناسبة لحماية المارة والأشخاص الموجودين فى الموقع أو على مقربة منه من جميع المخاطر التى يمكن أن تحدث فى الموقع مثل : -

(أ) تحديد مناطق العمل ومناطق المرور وأن يتم تغطية مناطق المرور بما يكفل توفير الحماية للمارة أو المشاة .

(ب) تأمين موقع العمل وتعيين مراقبين لملاحظة الحالة والإشراف على دخول معدات الهدم واستخدامها بواسطة المتخصصين .

(جـ) إقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية ووسائل الحماية اللازمة لحماية وسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل .

أما فى حالة ترميم وتدعيم العناصر الإنشائية الداخلية فيراعى الترميم بما لا يخل بالسلامة الإنشائية للمبنى ، مع التأكد من فصل المياه والكهرباء إذا لزم الأمر .

جدول رقم (١)

جدول سداد الالتزامات المالية للشاغلين عن شهر : ــــــــــــــــ

م	تاريخ	اسم الشاغل	رقم الوحدة	المبلغ المسدد	ملاحظات
		إجمالـــــى			

جدول رقم (٢)

جدول مصادر التمويل الأخرى خلال شهر ——— عام ———

م	تاريخ	مصادر التمويل			ملاحظات
		استثمار	إعانات وتبرعات	أخرى	
إجمالـــــى					

جدول رقم (٣)

قائمة المركز المالى (الحساب الختامى) للعام المالى ـــــ/ ـــــ لاتحاد شاغلى

بيان المصروفات	بيان الموارد	قيمة الاستخدامات	قيمة الموارد	الفائض أو العجز

محافظة : ــــــــــــــ

الجهة الإدارية : ــــــــــــ

نموذج رقم (٤)

بشأن معاينة المنشآت القائمة

بيانات العقار

أولاً : عنوان العقار	رقم	عطفة / حارة / شارع	حى : ــــــ	محافظة : ــــــ
ثانيًا : بيانات ترخيص العقار (إن وجدت) .	نوع الترخيص :		رقم الترخيص :	تاريخ صدوره :
	بيان الأعمال :			
ثالثًا : وثيقة التأمين (إن وجدت)	رقم :		تاريخ :	
رابعًا : القرارات الصادرة للعقار (إن وجدت) .	رقم القرار :		تاريخ صدوره :	
	نص القرار :			
خامسًا : تقارير فنية صادرة للعقار (إن وجدت) .	الجهة مصدرة التقرير :			
	توصية التقرير :			

★ **بيانات ملاك العقار وشاغليه**

أدوار العقار	عدد الوحدات بالدور	اسم المالك	عنوان المالك	اسم المستأجر (إن وجد)	نوع الإيجار	قيمة الإيجار الشهرى بالجنيه	مدة الإيجار بالسنة	الإشغال وعدد السكان	مدى إمكانية توافر مكان مؤقت للسكن	عدد الوحدات المطلوب توفيرها
البدروم										
الدور الأرضى										
الدور										
الدور										
الدور										
الدور										
دور السطح										

* يملأ بمعرفة ممثل الجهة الإدارية باللجنة

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (٤)

وصف عام للعقار

تاريخ المعاينة :	
عمر العقار :	طبقا لكشف المشتملات : ______ طبقا للمعاينة : ______ ______
وصف العقار ومشتملاته ومكوناته :	______ ______ ______
النظام الإنشائى :	☐ هيكل خرسانى ☐ حوائط حاملة ☐ أنظمة أخرى : ______ ______
حالة واجهات العقار :	☐ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة
ميل العقار :	☐ لا يوجد ☐ يوجد
هبوط العقار :	☐ لا يوجد ☐ يوجد
كروكى الموقع العام (يتم تحديد ارتفاعات العقارات المجاورة):	سهم الشمال

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (٤)

خدمات العقار

أعمال المصاعد			
ترخيص المصاعد	☐ لا يوجد	☐ يوجد	رقم الترخيص وتاريخه : ________
صيانة المصاعد	☐ لا يوجد	☐ يوجد	اسم شركة الصيانة : ________
الأعمال الصحية			
صيانة الخزانات حالة توصيلات المياه للعقار	☐ لا يوجد ☐ جيدة	☐ يوجد ☐ متوسطة	☐ سيئة
حالة توصيلات الصرف الصحى للعقار	☐ جيدة	☐ متوسطة	☐ سيئة
تأمين المبنى ضد أخطار الحريق			
تأمين المبنى ضد أخطار الحريق	☐ لا يوجد	☐ يوجد	
صيانة الأعمال الكهروميكانيكية			
حالة التوصيلات الكهربائية	☐ جيدة ☐ متوسطة ☐ سيئة		اسم شركة الصيانة (إن وجدت) : ________
صيانة المعدات الميكانيكية	☐ لا يوجد	☐ يوجد	اسم شركة الصيانة (إن وجدت) : ________

أعضاء اللجنة

توقيع أعضاء اللجنة

(تابع) نموذج رقم (٤)

الحالة الإنشائية للعقار من واقع المعاينة الظاهرية

النظام الإنشائى: ☐ هيكلى ☐ حوائط حاملة ☐ أخرى : ________________

العنصر	العيوب		نوع العيب							توصيف العيب
	يوجد	لا يوجد	شروخ	ترخيم	تدهور	انهيار	انبعاج	هبوط	أخرى	
الأساسات	☐	☐								
الأعمدة	☐	☐								
الكمرات	☐	☐								
البلاطات	☐	☐								
السلالم	☐	☐								
الحوائط	☐	☐								

توصيف الحالة الإنشائية ومدى خطورتها : ________________

قرار اللجنة : ________________

** وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضى الأمر إخلاء ________________

توقيع أعضاء اللجنة

يعتمد
رئيس الجهة الإدارية

*** يعتمد**
السيد المحافظ

* فى حالة الهدم الكلى أو الجزئى .

** يذكر فى حالة ما إذا كان إجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتًا أو جزئيًا مع تحديد عدد الوحدات التي سيتم إخلاؤها ومدة الإخلاء .

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

مهندس / زهير محمد حسب النبى

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠٠٩

٢٥٤٧٠ س ٢٠٠٨ - ٢٠٢٦